

Handläggare
Tove Asztély
08-508 876 35**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för AB Sturegallerians befintliga tomträttsfastighet, Sperlingens Backe 55 på Östermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheten Sperlingens Backe 55 till AB Sturegallerian och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Sperlingens Backe 55 är en av fastigheterna som omfattas av förslag till detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe m.m. Fastigheten är upplåten med tomträtt till AB Sturegallerian och användningen är idag huvudsakligen kontor och butiker. Bolaget planerar att bygga om befintlig byggnad så att den huvudsakligen kan användas för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåning.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 35
Växel 08-508 276 00
Fax 072-593 76 35
tove.asztely@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal avses att tecknas. Det ändrade användningssättet till en större andel bostäder samt lokaler i bottenvåning innebär att den årliga avgälden för fastigheten sänks från drygt 3 100 000 kr/år till cirka 1 800 000 kr/år. De minskade intäkterna motiveras med att projektet ger ett tillskott av efterfrågade bostäder vilket i sin tur leder till en ökad funktionsblandning i området. Det aktuella förslaget till ny detaljplan medger endast bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning inom fastigheten.

Bolaget hanterar och bekostar samtliga arbeten inom den egna fastigheten och det som krävs för att anpassa och återställa marken i anslutning till den allmänna platsmarken.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till att marken nyttjas för bostäder och lokaler för centrumändamål. Markanvisningen och den ändrade användningen innebär att fler bostäder kan tillskapas i centrala Stockholm och öka funktionsblandningen i stadsdelen, i ett kollektivtrafikhärläge.

Bakgrund till markanvisningen

Kvarteret Sperlingens Backe ligger i direkt anslutning till Stureplan och omges av gatorna Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan, Humlegårdsgatan och Sturegatan.

Fastighetsägarna Sturegallerian AB och Vasakronan AB önskar förnya och vitalisera fastighetsbeståndet i kvarteret. Syftet är att öka attraktiviteten genom att tillföra moderna och ändamålsenliga kontorsarbetsplatser samt ge en koppling mellan Östermalms tunnelbanestation och Sturegallerian. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel, hotell och kultur i kombination med ytterligare bostäder. Exploateringen kräver ny detaljplan. Förslag till detaljplan för del av kvarteret Sperlingens Backe har varit utsänt på samråd under 2017 och granskning 2019.

AB Sturegallerian är tomträttsinnehavare till fastigheten Sperlingens Backe 55 vilket är en av fastigheterna inom det aktuella planområdet. Bolaget planerar att bygga om befintlig byggnad för en större andel hyresbostäder samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Tomträttsavtalet reglerar användningen till kontor, butiker och bostäder.

På tomträttsfastigheten finns en äldre byggnad i fyra våningar. Idag nyttjas fastigheten till största del för kontor, butiker och restaurang.

Sturegallerian AB ägs av ADIA, Abu Dhabi Investment Authority. Bolaget har inte erhållit några markanvisningar i staden tidigare.

Tidigare beslut

Plansamråd genomfördes under perioden 16 maj till 11 juli 2017. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 november 2017 att godkänna plansamrådet men återremittera detaljplaneförslaget för bearbetning. Den 14 februari 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att slutligt planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning. Detaljplanen har varit ute på granskning under perioden 19 juni 2019 till 30 augusti 2019.

Markanvisning

Förslaget innehåller ombyggnation av befintlig byggnad där kontorsytor görs om till drygt 35 lägenheter. I bottenvåningen planeras för kommersiella lokaler likt dagens situation.

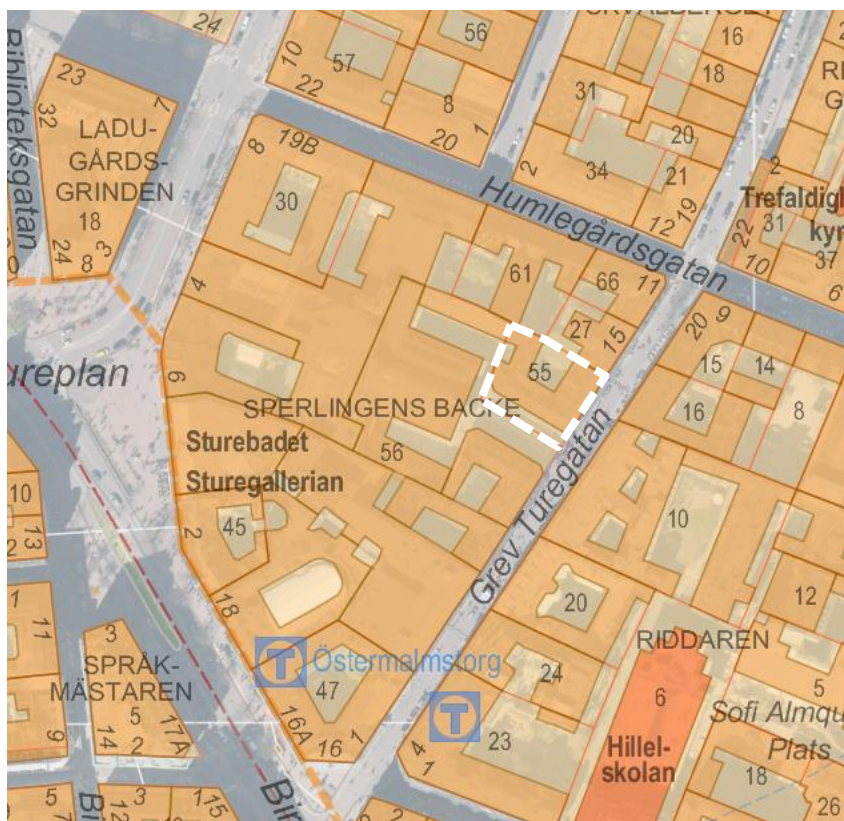


Bild 1. Aktuellt markanvisningsområde tillika fastigheten Sperlingens Backe 55 är markerat med vit streckad linje.



*Bild 2. Skiss som visar tänkt ny entré till kvarteret från Grev Turegatan.
Fastigheten Sperlingens Backe 55 till höger i bild i vit streckad markering.
Bild från samrådshandlingar.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisningsavtalet föreslår cirka 3000 kvm BTA för bostäder som upplåts med hyresrätt samt drygt 860 kvm BTA för lokaler inom i huvudsak befintlig byggnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Fastigheten Sperlingens Backe 55 är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet tecknades 1987 och reglerar användningen till kontor, butiker och bostäder. Ett tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal avses att tecknas. Parterna ska även träffa överenskommelse om exploatering.

Stadsbyggnadskontorets förslag till ny detaljplan för del av kv. Sperlingens Backe m.m. medger endast bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning inom fastigheten. Det ändrade användningssättet till en större andel bostäder samt lokaler i bottenvåning innebär att den årliga avgälden för fastigheten sänks från drygt 3 100 000 kr/år till cirka 1 800 000 kr/år vid tecknande av tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal. De minskade intäkterna motiveras med att projektet ger ett tillskott av efterfrågade bostäder vilket i sin tur leder till en ökad funktionsblandning i området. Stadens expertråd kommer att behandla avgäldsnivåerna 2019-09-19.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

I stadens budgetdirektiv anges att en genomtänkt förtätning av staden ska ske som fokuserar på kvarterstaden och blandstadens kvaliteter med levande bottenvåningar. Projektet bedöms ligga i linje med detta direktiv då en ökad funktionsblandning kan tillskapas i området med lokaler i bottenvåningen och bostäder i övriga våningsplan.

Miljö

Exploateringskontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön då marken redan är i anspråktagen. Ingen mer hårdgjord yta tillkommer varpå dagvattensituationen inte påverkas i jämförelse med dagens situation.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden då kommande beslut antas kunna tas på delegation.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedömer att risker och osäkerheter i projektet i sin helhet är relativt små.

Kommunikation

Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge på mark som redan är ianspråktagen.

Slut