

Utlåtande 2003:34 RIII (Dnr 302-2195/2002)

Ombyggnad och tillbyggnad av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm, till kontor och bostäder

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Föreslagen inriktning på om- och tillbyggnaden av fastigheterna
Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13 godkänns.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 juni 2002 godkänna den föreslagna om- och tillbyggnaden av fastigheterna Adam och Eva 16 samt Beridarebanan 13.

Adam och Eva 16 är bland annat bebyggd med parkeringshuset P-centrum som i gatu- och fastighetsnämndens budget för 2001 och 2002 angetts som speciellt angeläget att omvandla till bostäder.

Då ansökan gjordes innehade JM AB fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13 med tomträtt. JM har utarbetat ett alternativt utbyggnadsförslag med enbart kontor i Adam och Eva 16 och bostäder och kontor i Beridarebanan 13. I december 2002 sålde JM fastigheterna till Ramsbury som därmed övertog JM:s förslag samt ersättningsäskanden.

Om P-centrum rivs och ersätts med bostäder kräver Ramsbury en kompensation på ca 100–150 mnkr för det underskott som uppstår. Med beaktande av bidraget ger alternativet med bostäder i Adam och Eva ett överskott för staden på ca 50-100 mnkr och alternativet med kontor ett

på ca 50-100 mnkr och alternativet med kontor ett överskott på ca 250 mnkr. Nämndens beslut innebär att P-centrum föreslås rivas och ersättas med kontor.

Remisser

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret som tillstyrker föreslagen inriktning på om- och tillbyggnaden för fastigheterna.

Mina synpunkter

Nämndens beslut och hemställan om kommunfullmäktiges godkännande är alltså aktuellt. De nya ägarna till fastigheterna vill enligt uppgift ytterligare öka antalet bostäder i Beridarebanan 13. Bostäderna där avses bli hyresrätter.

Den nya majoriteten har i samband med budget för 2004 understrukt vikten av att bostäder tillkommer i alla delar av staden och att redan exploaterad mark används i möjligaste mån.

Det hade givetvis varit önskvärt med en högre grad av bostäder men detta har inte varit ekonomiskt försvarbart.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) enligt följande.

Det är mycket glädjande att fler bostäder tillkommer i city. Tyvärr omöjliggör de höga kostnaderna byggande av hyresrätter. I detta sammanhang hade det varit högst önskvärt att kontoret mer fylligt hade redovisat de olika alternativ som diskuterats med intressenterna i stället för att kort konstatera att stor möda har lagts på att finna möjligheter att finansiera förslaget.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Föreslagen inriktning på om- och tillbyggnaden av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13 godkänns.

Stockholm den 9 april 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 juni 2002 godkänna föreslagen om- och tillbyggnad av fastigheterna Adam och Eva 16 samt Beridarebanan 13 samt hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av densamma.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 juni 2002 att

1. Godkänna föreslagen om- och tillbyggnad av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm.
2. Nämnden hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget.

Reservation anfördes av *Kurt Hultgren m fl* (sp), *bilaga*.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin m fl* (m), *Inge-Britt Lundin m fl* (fp) samt *Mats Rosén m fl* (kd), *bilaga*.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 20 december 2001 har i huvudsak följande lydelse.

JM AB köpte tomträttsfastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm 1999-12-01 från Nordbankens Pensionsstiftelse. Adam och Eva 16 (A&E) är bebyggd med ett kontors- och ett parkeringshus, det sk PCentrum, Beridarebanan 13 (Bb) är bebyggd med butiker i två våningar samt parkerings- och lastutrymmen i källarvåningarna.

Under våren 2000 lämnades ett förslag till planändring till SBK.

Planförslaget innebär att fastigheterna läggs samman, att p-huset i A&E i huvudsak rivs och ersätts med kontor samt att huset på Bb, det sk Gulinshuset, byggs på med en kontorsvåning och tre bostadsvåningar på taket. Förslaget redovisades i SBN 2000-09-07. I beslutet gavs SBK i uppdrag att se till att fastigheten får en blandad bebyggelse med inslag av både bostäder, kontor, handel och parkeringsmöjligheter. I GFN:s budget 2001 och 2002 utpekas speciellt P-Centrum som angelägen för omvandling till bostäder.

Avgäldsperioderna för A&E går ut 2001-06-31 och för Bb 2001-07-30.

Staden lämnade in stämningsansökan under sommaren 2001.

Under hösten 2000 och våren 2001 har förhandlingar förts med JM för att kunna åstadkomma en överenskommelse som medger att A&E, P-Centrum, bebyggs med bostäder. Olika alternativ, med olika förhållanden mellan kontor, bostäder och parkering har studerats. Kontoret har lagt ned stor möda på att finna möjligheter att finansiera förslaget.

Analys

För närvarande ser kontoret tre möjliga alternativ för fastigheterna:

1. P-Centrum ersätts med bostäder (ca 40 lgh) och kontor med de underskott för staden som redovisats ovan. Beridarebanan 13 byggs på med kontor.
2. JM:s ursprungliga förslag tas upp dvs, P-Centrum ersätts med kontor och garage och bostäderna (ca 30 lgh) förläggs till Beridarebanan 13.
3. Nuvarande verksamheter inom fastigheterna fortsätter.

JM har ansevärda intäkter från P-Centrum. För att riva huset och ersätta delar av det med bostäder skulle underskottet bli betydande, vilket tomträtthavaren kräver kompensation för. Underskottet per lägenhet skulle uppgå till lägst 2 Mkr eller enligt kontorets bedömning totalt ca 100 Mkr, enligt JM ca 150 Mkr, och därmed vida överstiga vad som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden i andra projekt av liknande karaktär. Även med hänsyn tagen till ovan nämnda bidrag ger dock alternativ 1 (40 lgh i Adam och Eva) ett överskott för staden på mellan ca 50 och ca 100 Mkr medan alternativ 2, kontorsalternativet, ger ett överskott på ca 250 Mkr.

Slutsatsen är att gatu- och fastighetskontoret inte kan tillstyrka att bostäder byggs i Adam och Eva 16.

Kontorets synpunkter

Mot bakgrund av ovan fört resonemang föreslår kontoret att nämnden beslutar att JM:s ursprungliga förslag återupptas, det vill säga att P-Centrum i huvudsak rivs och ersätts med kontor samt att Gulinshuset påbyggs med kontor och bostäder. Kontoret föreslår vidare att nämnden hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 14 augusti 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Det är positivt att fler bostäder tillkommer i den aktuella delen av city. Tyvärr försvinner parkeringsplatser, men det ligger i sakens natur i och med att parkeringshus skall ges annan användning. Parkeringsbehovet för verksamheterna inom de aktuella fastigheterna beräknas dock kunna tillgodoses inom projektet.

Den av gatu- och fastighetsnämnden föreslagna inriktningen på om- och tillbyggnaden med för att ca 30 lägenheter kan komma att byggas. Med alternativ 1 hade visserligen ytterligare 10 lägenheter byggts men till en för staden avsevärt högre kostnad(eller utebliven intäkt), cirka 10-15 mnkr per extra lägenhet.

eller utebliven intäkt), cirka 10-15 mnkr per extra lägenhet. Stadsledningskontoret ställer sig positiv till förslaget (alternativ 2) och föreslår kommunfullmäktige att godkänna den av gatu- och fastighetsnämnden föreslagna inriktningen för ombyggnaden av Adam och Eva 16 samt Beridarebanan 13.

RESERVATIONER M M

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation av Kurt Hultgren m fl (sp) har följande lydelse.

Nämnden måtte besluta att i huvudsak godkänna kontorets förslag samt därutöver anförä;

P-centrum ska rivas och ersättas med bostäder, d v s det alternativ som ger flest bostäder. Det är mycket glädjande att staden dessutom gör ett överskott på mellan 50-100 mkr.

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m fl (m), Inge-Britt Lundin m fl (fp) samt Mats Rosén m fl (kd) enligt följande.

Det är mycket glädjande att fler bostäder tillkommer i city. Tyvärr omöjliggör de höga kostnaderna byggande av hyresrätter. I detta sammanhang hade det varit högst önskvärt att kontoret mer fylligt hade redovisat de olika alternativ som diskuterats med intressenterna istället för att kort konstatera att stor möda har lagts på att finnas möjligheter att finansiera förslaget.