

**Handläggare**  
Martin Weber  
08-508 265 81

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-02-06

## **Överenskommelse om tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad, Villa Ekbacken, för förskola inom blivande fastighet, del av Hjorthagen 1:3, i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om tomträttsupplåtelse med överlåtelse av byggnad mellan exploateringsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB avseende blivande fastighet, del av Hjorthagen 1:3 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 1,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Mårten Frumerie  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Projektchef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 81  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 272 02  
martin.weber@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

I takt med att familjer flyttar in i Norra Djurgårdsstaden planerar Östermalms stadsdelsförvaltning förskolor för området. En förskola med två avdelningar planeras i en av de tre ingenjörsvillorna som ligger mellan Norra Fiskartorpsvägen och Gasverksvägen och som ägs av staden. SISAB har inkommit med

önskemål om att förvärva byggnaden för förskolan samt få tomträtt för dess tomt. Tomten ska styckas från stadens fastighet Hjorthagen 1:3. SISAB avser hyra ut fastigheten till Östermalms stadsdelsförvaltning för förskoleändamål. Ombyggnation av ingenjörsvillan till förskola påbörjades under sommaren 2013 och bekostas av Östermalms stadsdelsförvaltning. Förskoleverksamheten i två avdelningar planeras starta under första kvartalet 2014.

Exploateringskontoret föreslår nu att byggnaden för förskola överlåts till SISAB samt att tomten upplåts med tomträtt. Ersättning avser inte marken utan endast det bokförda värdet av byggnaden före ombyggnationen, 1,6 mnkr.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms understiga 1 mnkr. Investeringen kan därmed fattas på delegation inom kontoret.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

Stockholms stad har i samband med förvärv av gasverket i Hjorthagen blivit ägare av tre villor. De kallas ingenjörsvillorna och ligger på Ekbacken. Två villor hyrs ut till privatpersoner och den tredje, Villa Ekbacken (Gasverksvägen 5), har efter tidigare användning som projektkontor för Norra Djurgårdsstaden stått tom i flera år.

SISAB har inkommit med önskemål om att förvärva Villa Ekbacken samt få tomträtt för dess tomt. Tomten ska styckas från stadens fastighet Hjorthagen 1:3. SISAB avser hyra ut fastigheten till Östermalms stadsdelsförvaltning för förskoleändamål.

2013 övertog SISAB det förvaltningsuppdrag som fastighetskontoret haft för Villa Ekbacken och fick därigenom ansvar för och tillträde till fastigheten. Ombyggnationen av villan som bekostas av Östermalms stadsdelsförvaltning påbörjades under sommaren 2013. Första kvartalet 2014 planeras förskoleverksamheten i två avdelningar starta.

Villorna är en del av Nationalstadsparken. Befintlig trädgårdskaraktär ska så långt som möjligt bibehållas.



## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt en reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2013-12-12. Ärendet föreslås för antagande av Kommunfullmäktige under första kvartalet 2014. Tidigare inriktningsbeslut är från 2009-09-07. Samtidigt fattades genomförandebeslut för Norra Djurgårdsstadens etapp Norra 1 där ingenjörsvillorna ingår.

Detaljplan är avtagen av Kommunfullmäktige 2008-11-03.

Östermalms stadsdelsnämnd har 2010-10-21 godkänt planeringsarbete kring förskola Ekbacken. Beslut till genomförandet har tagits av stadsdelsförvaltningen på delegation.

## Överenskommelse

Exploateringskontoret har tagit fram en överenskommelse om överlåtelse av byggnad och tomträttsupplåtelse tillsammans med SISAB. Överenskommelsen innebär att Villa Ekbacken avstyckas och den blivande förskolefastigheten upplåts med tomträtt till SISAB. Befintlig byggnad överlåts till SISAB. Ersättning avser inte marken utan endast det bokförda värdet för byggnaden före ombyggnationen, 1,6 mnkr. SISAB ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten. Norra Djurgårdsstadens miljöprofil säkras genom ett miljöåtagande som är en del av överenskommelsen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-01-29 (dnr E2013-384-861).

## Konsekvenser

- Ekonomiska

Projektet ingår i genomförandebeslutet för Norra 1.

Exploateringskontoret bekostar fastighetsbildningen och markreningsåtgärder.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

SISAB ska stå för alla kostnader förknippade med ombyggnader av huset och tomten.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Samtidigt är förskolan ett mervärde för staden och medborgarna.

- **Markmiljö**

Vissa markföroreningar har hittats som ska tas bort innan förskoleverksamheten påbörjar.

- **Tillgång för allmänheten**

Användning av fastigheten som förskola leder till att själva trädgården blir allmänt tillgänglig. Tomtens trädgårdskaraktär ska bevaras.

- **Energihushållning**

SISAB har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla miljöåtagande enligt Norra Djurgårdsstadens miljöprofil.

- **Tillgänglighet**

Ombygget av huset och tomt ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Utifrån antikvariska och tekniska skäl var det inte möjligt att bygga hiss till källarplan och övre plan. Förskolans entréplan kommer vara tillgänglig för alla.

- **Påverkan på barn**

Det här projektet handlar om en miljö för barn. Den nya förskolan kommer att ligga i en stor fantastisk gård med trädgårdskaraktär. Förskolan kommer att besökas av förskolebarn av andra förskolor i Östermalm.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

SISAB genomför sitt ombyggnadsskede från sommar 2013 till start verksamhet i andra kvartalet 2014. Några markarbeten kommer genomföras efter det. Exploateringskontoret planerar mindre markreningsåtgärder, avstyckning av fastigheten och inrättning av tomträtt. Alla arbeten bedöms kunna vara avslutade under 2014.

### **Risker och osäkerheter**

Då ombyggnationen redan är på gång bedöms inga risker eller osäkerhetsfaktorer föreligga så när som på att markarbetena är beroende på vädret och temperatur.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, i ett tidigare skede med fastighetskontoret och sedan med SISAB.

Östermalms stadsdelsförvaltning och stadsdelsnämnd tycker att det är ett bra projekt och ser framemot att verksamheten startas eftersom förskolan i Ekbacken med stor trädgård är lite speciell i sin inriktning. Förskolan kommer att besökas av förskolebarn av andra förskolor i Östermalm.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret tycker att det är bra att använda den Villa Ekbacken till förskola. Byggnaden stannar därmed kvar i stadens ägo och trädgården som är del av Nationalstadsparken blir som förskolegård tillgänglig för allmänheten.

### **Slut**