

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Överenskommelse om exploatering med försäljning för vårdändamål inom fastigheten Södermalm 10:35 inom Södermalm med Ersta diakonisällskap

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Södermalm 10:35 på Södermalm till Ersta diakonisällskap med en försäljningsinkomst om cirka 15,6 mnkr.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefSara Lundén
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

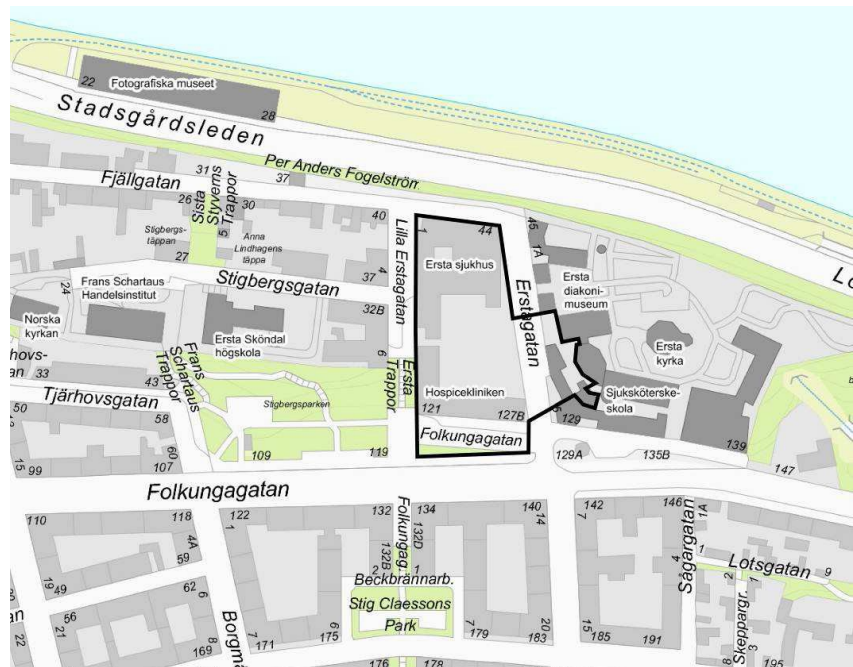
Ersta diakonisällskap har sökt ändrad detaljplan för att inom sin fastighet Rabatten 9 bygga ett nytt specialistsjukhus med utökade verksamhetsytor och entré mot Folkungagatan, vilket ska ersätta befintligt sjukhus. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett

planförslag, Dp 2012-12553, och avser att ta upp detaljplanen till stadsbyggnadsnämnden för antagande den 12 november 2015.

Exploateringskontoret har preliminärt träffat överenskommelse med Ersta om överlåtelse av ett område om cirka 1 636 kvm av fastigheten Södermalm 10:35, för en köpeskilling om 15,6 mnkr. Området har markerats på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1. Delar av området ska vara tillgängligt för allmänheten genom en x-bestämmelse på plankartan.

Enligt överenskommelsen överläter Stockholms stad även till Ersta ett utrymme under Erstagatan inom fastigheten Södermalm 10:35 mot en ersättning om 15 000 kronor. För utrymmet görs en 3D-fastighetsbildning och en överföring till Rabatten 9.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms understiga 10 mnkr, dvs beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Försäljningsinkomsten beräknas till 15,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12.



Figur1. Läge för nya Ersta sjukhus vid Folkungagatan/Erstagatan inom östra Södermalm

Bakgrund

Ersta diakonisällskap, nedan kallt Ersta, äger fastigheterna Ersta 24 och Rabatten 9 inom Södermalm. Inom Rabatten 9 finns idag bland annat Ersta sjukhus med entré mot Fjällgatan. Ersta har

sökt ändrad detaljplan för att bygga ett nytt, större sjukhus inom Rabatten 9, med entré mot Folkungagatan, som ska ersätta befintligt sjukhus. Planområdet avgränsas i norr av Fjällgatan, i öster av Ersta sjukhusområde, i söder av Folkungagatan och i väst av Lilla Erstagatan och Stigbergsparken.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett planförslag, Dp 2012-12553, som varit ute på samråd och granskning och avses tas upp till stadsbyggnadsnämnden för antagande den 12 november 2015.

Förutom Rabatten 9 och del av Ersta 24 omfattar planområdet även del av Södermalm 10:35, idag allmän platsmark som ägs av Stockholms stad och gränsar i norr till Rabatten 9. Ersta diakoni önskar förvärva markområdet av Staden.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-01-17 start-pm för påbörjande av detaljplanarbetet.

Exploateringsnämnden godkände 2014-09-25 kontorets svar på remiss av planförslag för Rabatten 9 m fl inom Södermalm.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-03-26 redovisningen av Plansamrådet, och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.



Figur2. Illustration av nya Ersta sjukhus vid Folkungagatan

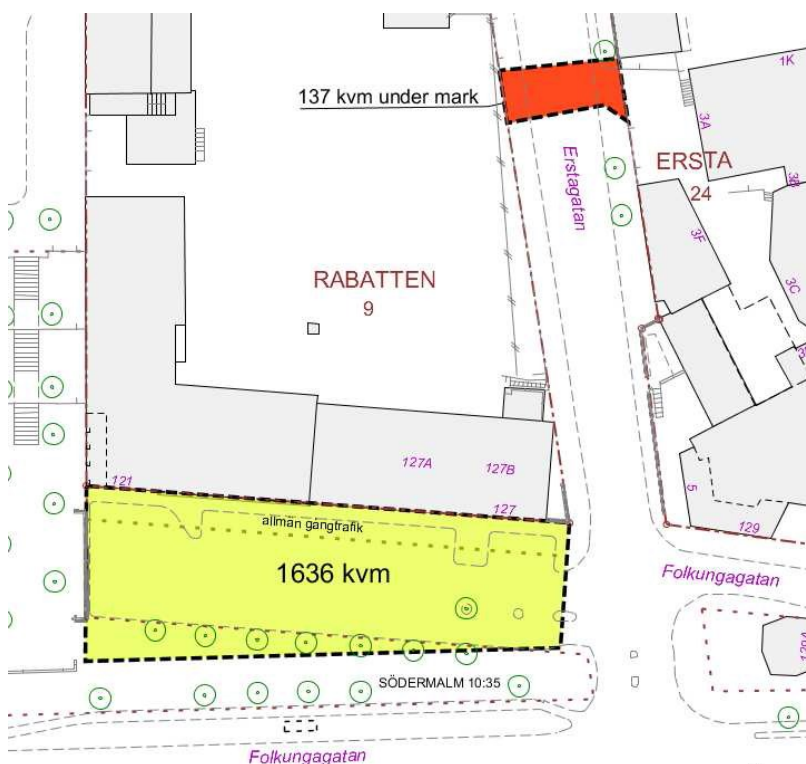
Ny bebyggelse

Den föreslagna sjukhusbyggnaden är ett specialistsjukhus innehållande polikliniker och vårdavdelningar. Byggnaden uppförs i upp till åtta våningar och omfattar ca 26 000 m² placerade inom den södra delen av fastigheten. Framför entrén anläggs en torgyta för gående och en angöringsyta för biltrafik till sjukhuset. Under entréplatsen avser Ersta att anlägga garage i två plan med ca 62 platser varav fyra hk-platser samt ca 200 cykelparkeringsplatser.

Ersta avser förutom sjukhuset även att inom sin fastighet Ersta 24 uppföra i första hand ca 58 studentlägenheter alternativt hotell- och konferensanläggning i en ny byggnad öster om Erstagatan. Den nya byggnaden ska även innehålla godsmottagning och avfallshantering för det nya sjukhuset.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har träffat en preliminär överenskommelse med Ersta om överlåtelse av ett område om cirka 1 636 kvadratmeter av fastigheten Södermalm 10:35, för en köpeskilling om 15,6 mnkr. Området har gulmarkerats i fig. 3 nedan samt med röd begränsningslinje på detaljplanekarta, [Bilaga 1](#).



Figur 3. Områden inom Södermalm 10:35 som överläts till Ersta

Området ska användas som torg- och angöringsyta och ett fem meter brett område närmast byggnaden ska vara tillgängligt för allmänheten genom en x-bestämmelse på plankartan.



Figur 4. Illustration av föreslagen torg- och angöringsyta framför den nya sjukhusentrén

Enligt överenskommelsen överlåter Stockholms stad även till Ersta, mot en ersättning om 15 000 kronor, med äganderätt ett utrymme under Erstagatan inom fastigheten Södermalm 10:35. Området är markerat med rött samt med DS (vård och skola) på detaljplanekarta, Bilaga 1. Se även fig. 3 ovan. Utrymmet ska förbinda den nya bostadsbyggnaden inom Ersta 24 med sjukhuset inom Rabatten 9 och utgöras av en underjordisk kulvert. För kulverten föreslås ett 3D-utrymme bildas som ska ingå i fastigheten Rabatten 9.

Utrymmet inom Ersta 24 ska säkras genom servitut eller fastighetsbildning även om Rabatten 9 och Ersta 24 idag har samma ägare. Om delar av garageinfarten kommer att användas även för infart till Ersta 24 så bör en gemensamhetsanläggning inrättas.

Ersta ska erlægga köpeskilling och ersättning enligt ovan när beslut tas om fastighetsbildning för de båda markområdena.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12
(dnr E2013-385-653).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Ersta ska stå för utgifter för detaljplan och fastighetsbildning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Tidplan

Detaljplanen tas upp till stadsbyggnadsnämnden för antagande den 12 november 2015.

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft planerar Ersta byggstart för sjukhuset år 2017 och färdigställande år 2019. I tidplanen har ett år inräknats för överklagande av detaljplanen.

För studentbostäderna planeras byggstart år 2019 och första inflyttning år 2021.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det finns behov av ett nytt modernt specialistsjukhus i Stockholms innerstad och att läget med entré mot Folkungagatan innebär att tillgängligheten till sjukhuset klart förbättras. En förutsättning för att Ersta ska kunna tillskapa den volym som krävs för det nya sjukhuset är att Staden säljer mark framför byggnaden. Vidare tillkommer i projektet ett tillskott av närmare 60 studentbostäder vilket utgör en del i arbetet med att täcka det stora behovet av studentlägenheter i Stockholm.

Slut

Bilaga

1. Detaljplanekarta Dp 2012-12553