

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2017-03-09

Slutreglering av bytesavtal mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting avseende Sabbatsberg 23 m fl inom Vasastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till överenskommelse med Stockholms läns landsting i samband med slutreglering av bytesavtal enligt detta tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms kommun (Staden) tecknade 2000-03-28 ett bytesavtal med Stockholms läns landsting genom Locum AB (nedan kallad SLL) avseende överlåtelse till SLL av del av Sabbatsberg 23 m fl resp överlåtelse till Staden av del av Ruddammen 24. Avtalet var en del i utvecklingen av Sabbatsbergs sjukhusområde. Överlåten bruttoarea i Sabbatsberg uppgick till 17 650 m² BTA. I avtalet skrevs in bestämmelser för justering av köpeskilling vid ändrad bruttoarea för bostadsändamål enligt framtida detaljplan för Sabbatsberg. Vid minskad bruttoarea skulle staden betala 5 000 kr/m² BTA till SLL. Detaljplanen vann laga kraft 2006-06-14. Föreslagen BTA har enligt planen beräknats minska med 6 724 m². Parterna är överens om att Staden ska betala ett kapitalbelopp om 14,12

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 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

mnkr enligt avtalet. Bytesavtalet har hittills inte reglerats men kontoret och SLL är överens om att dröjsmålsräntan på beloppet, vilken SLL hävdar gäller från augusti 2006, ska uppgå till 6 956 000 mnkr. Kontoret bedömer att det är en godtagbar räntekostnad för den tid under vilken reglering av avtalet inte har skett.

Bakgrund

Stockholms kommun (Staden) och Stockholms Läns Landsting genom Locum AB (SLL) tecknade 2000-03-28 ett bytesavtal avseende överlåtelse till SLL av del av Sabbatsberg 23 och Vasastaden 1:61 inom Vasastaden respektive överlåtelse till Staden av del av Ruddammen 24 inom Norra Djurgården. Avtalet tillkom som en del av den process som SLL påbörjade i slutet av 1990-talet med att förändra och effektivisera Sabbatsbergsområdet, främst avseende sin egen sjukhusfastighet Sabbatsberg 16. Ett planprogram togs fram för området i samarbete med staden. SLL tecknade under de första åren av 2000-talet flera avtal om försäljning av mark inom Sabbatsberg 16 med främst privata byggherrar för bostadsändamål men även avtal med Staden.

Avtalet

Bytesavtalet baserades på att en ändring av gällande detaljplan skulle antas och vinna laga kraft. Delvis inom det överlättna området inom Sabbatsberg 23 bestämdes ett fördelningsområde där det vid avtalets tecknande fanns förslag på ny bebyggelse omfattande ca 17 650 m² BTA för bostadsändamål. Stadens andel av byggrätten inom det överlättna området beräknades till 45 % eller cirka 8 000 m BTA.

I avtalet intogs bestämmelse om att köpeskillingen skulle justeras med 5 000 kr/m² BTA om byggrätten enligt avtalet förändrades uppåt eller nedåt med minst 10 % av 17 650 m² BTA inom fördelningsområdet enligt ändrad detaljplan för Sabbatsberg.

Slutreglering

Detaljplanen för Sabbatsberg 23 mm (Dp 2002-17085) vann laga kraft 2006-06-14. Byggrätten inom fördelningsområdet enligt detaljplanen har beräknats till en minskning av bruttoarean med 6 274 m². Detta innebär att att Staden enligt bytesavtalet ska ersätta SLL med ett belopp om 14 120 000 kr. Erläggande av detta belopp anses som verkställighet.

Enligt avtalet skulle beloppet ha betalats 2 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Den nya detaljplanen vann laga kraft sex år efter bytesavtalet hade tecknats och i de överenskommelser som senare träffades mellan Staden och SLL om exploateringen inom Sabbatsberg har inte regleringen av bytesavtalet funnits med. Avtalet har därefter inte blivit reglerat förrän frågan åter blivit aktuell i samband med slutlig fastighetsreglering av gatumarken i området. Fråga om dröjsmålsränta har då tagits upp av SLL för de år som förflutit. SLL har begärt ca 14 mnkr i dröjsmålsränta, vilket Staden bestritt. Parterna är dock överens om att dröjsmålsränta ska utgå i enlighet med lag. Räntan betraktas här inte som verkställighet.

Exploateringskontoret och SLL är överens om att Staden ska betala 14,12 mnkr som kapitalbelopp enligt avtalet. Till detta kommer ränta på beloppet. Parterna är överens om att Staden ska betala 6 956 000 kr i ränta (50 % av begärd ränta) för tiden till och med 2016-12-31.

Kontorets synpunkter

Kontoret har tillsammans med den juridiska avdelningen gjort bedömningen att överenskommelsen i samband med slutreglering av bytesavtalet mellan Staden och SLL om en räntekostnad för Staden om 6 956 000 kr är godtagbar utifrån de aktuella förutsättningarna.

Slut

Bilagor

1. Bytesavtal mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting tecknat 2000-03-28