

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66

Till
Exploateringsnämnden
2019-08-29

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål av del av Södermalm 7:87 inom Södermalm med Slussgården Hantverkshuset AB och Slussgården Sandbacken AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Södermalm 7:87 på Södermalm med Slussgården Hantverkshuset AB och Slussgården Sandbacken AB med en försäljningsinkomst om cirka 5,5 mnr.
2. Exploateringsnämnden ger Exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderligt avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 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

Sammanfattning

Kvarteret Sandbacken Mindre är beläget i hörnet Renstiernas gata/Tjärhovsgatan på Södermalm. Fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och 39 är idag bebyggda med kontor. Inom kvarteret finns även obebyggd, samfällad mark, Sandbacken Mindre s:44, som ägs av de båda fastigheterna, Sandbacken Mindre 38 och 39 ägs sedan september 2016 av Slussgården Hantverkshuset AB respektive Slussgården Sandbacken AB, nedan kallade **Bolagen**. Båda är dotterbolag till SKL Fastigheter och Service AB. Den samfällda marken avses i ett senare skede överföras till en av de två övriga fastigheterna.

En ny detaljplan har tagits fram med syftet att ändra användningen från småindustri till centrumändamål och bostäder alternativt kontor och att tillåta till- och ombyggnad av de båda fastigheterna med bostäder alt kontor. På den samfällda marken kan en ny byggnad uppföras för bostäder eller kontor och med butiker i gatuplan. Planen antogs i december 2016 men överklagades och vann laga kraft 2018-08-20.

Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Bolagen där staden ska överlåta ca 40 kvm gatumark inom Södermalm 7:87 till Bolagen vilket möjliggör nybyggnad inom Sandbacken Mindre s:44. Försäljningspriset för marken har av kontoret bedömts till ca 5,85 mnkr vid värdetidpunkten december 2016 vilket omräknat till juni 2019 motsvarar ca 5,5 mnkr. Stadens expertråd godkände värderingen 2016-12-08 (dnr E2016-03550).

Utöver försäljningen kommer exploateringen huvudsakligen ske inom privat mark där Bolagen enligt överenskommelsen åtar sig kostnad för fastighetsbildning för överförande av gatumarken och bildande av servitut för del av överbyggd innergård samt för x-område inom planområdet, samt hantering av markföroreningar och dagvatten.

Bolagen planerar att starta genomförande av projektet hösten 2020 med tillbyggnad av Sandbacken Mindre 38 och beräknar vara klara våren 2023 med till- och ombyggnad av Sandbacken Mindre 39 samt nybyggnad inom Sandbacken Mindre s:44.

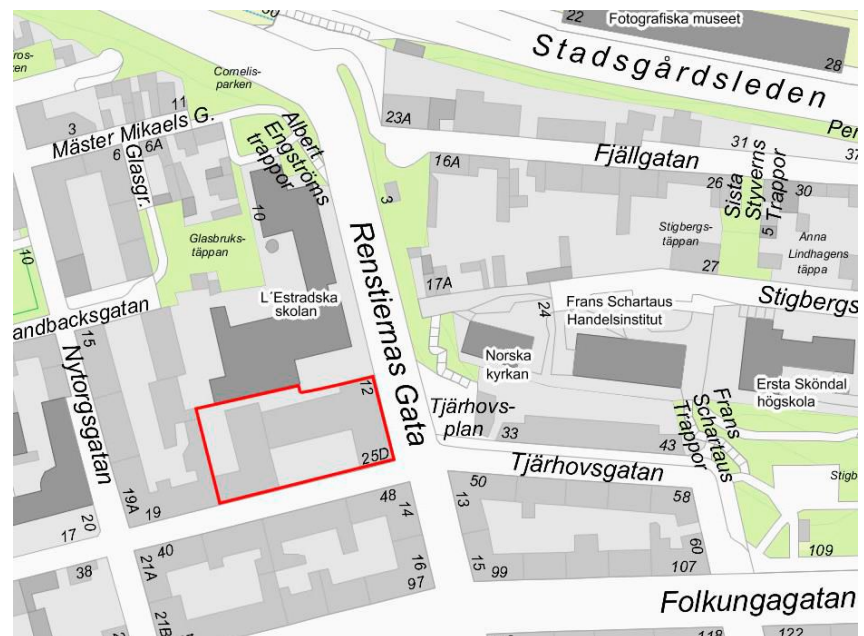
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna

bedöms uppgå till ca 0,4 mnkr och investeringsinkomsterna som endast avser försäljning av marken till ca 5,5 mnkr.

Projektet sker nästan helt på privat mark och genererar ett tillskott av kontor och bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Kontoret bedömer att det ger ett positivt utfall utan större utgifter för staden. Miljökonsekvenserna bedöms vara små i projektet.

Bakgrund till överenskommelsen

Kvarteret Sandbacken Mindre är beläget i hörnet Renstiernas gata/Tjärhovsgatan på Södermalm. Se karta i figur 1 nedan.



Figur 1. Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 markerat med rött

Inom kvarteret finns fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och 39 som är bebyggda och idag innehåller huvudsakligen kontor och butiker i bottenplan. Inom kvarteret finns även samfällad mark, Sandbacken Mindre s:44, som är obebyggd och ägs av de båda andra fastigheterna. Sandbacken Mindre 38 respektive 39 köptes i september 2016 av Slussgården Hantverkshuset AB respektive Slussgården Sandbacken AB, nedan kallade **Bolagen**, som båda är dotterbolag till SKL Fastigheter och Service AB. Den samfällda marken planeras att i ett senare skede överföras till en av de två övriga fastigheterna.

En ny detaljplan startades 2015 med syftet att bebygga den samfällda marken mot Tjärhovsgatan med ett nytt hus och tillåta till- och ombyggnad av de båda andra fastigheterna. Planen medger ändrad användning från småindustri till bostäder, kontor

och centrumändamål och skapar möjlighet till påbyggnad av fastigheten Sandbacken Mindre 38 med två plan för bostäder eller kontor. Vidare möjliggörs en ny byggnad med bostäder eller kontor och med butiker i gatuplan inom samfälligheten Sandbacken Mindre s:44 samt delvis ombyggnad till bostäder inom Sandbacken Mindre 39. Planen antogs i december 2016 men överklagades och vann laga kraft den 20 augusti 2018.

Bolagen avser att inom projektet bygga 15 nya hyreslägenheter och för övrigt lokaler för kontor och handel. Total yta är ca 20 000 kvm BTA.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för påbörjande av detaljplaneläggning den 24 september 2015.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2016. Planen överklagades men vann laga kraft 2018-08-20.

Detta är det första tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse med Bolagen har tagits fram som i första hand innebär att bolagen av Staden ska förvärva ca 40 kvm gatumark inom Södermalm 7:87 som ska regleras över till Sandbacken Mindre s:44 och där möjliggöra nybyggnad med bostäder eller kontor och butiker i bottenplan. Försäljningspriset för marken värderades av kontoret till ca 5 846 000 kr vid värdetidpunkten december 2016, varav 37 000 kr per kvm ljus BTA bostäder resp 13 000 kr per kvm lokaler. Detta motsvarar ett ungefärligt pris om 5,5 mnkr, omräknat till juni 2019.

Expertrådet godkände ärendet 2016-12-08, dnr E2016-03550.

Innan Bolagen kan förvärva marken måste en fastighetsreglering göras för överföring av marken till samfälligheten Sandbacken Mindre s:44. I ett senare skede föreslås en överföring av den samfällda marken till en av de båda fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och 39.

Vidare reglerar överenskommelsen att flera servitut ska bildas för bl a överbyggnad av innergård, för brandutrymning mellan fastigheterna samt för att skapa tillträde för allmänheten till ett x-område inom Sandbacken Mindre 38.

Framtaget parkeringstal enligt detaljplanen uppfylls genom att befintligt parkeringsgarage inom Sandbacken Mindre 39 har ca 10 lediga p-platser som kan erbjudas till de nya lägenheterna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva gatumarken för 5,85 mnkr vid värdetidpunkten 1 december 2016 vilket omräknat till juni 2019 motsvarar ett ungefärligt pris om 5,5 mnkr.

Inga utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Stadens utgifter avser till övervägande delen administration. Framtida driftkostnader för staden påverkas marginellt.

Bolagen har stått för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och står även för alla kostnader i samband med ny- och tillbyggnad av husen som t ex fastighetsbildning och återställande av gatumark efter färdigställandet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

- Inom planområdet tillskapas 15 nya hyresrätter vilket är positivt då andelen bostadsrätter f n överväger inom Södermalm
- Projektet är beläget inom ett bra kollektivtrafikläge för såväl bostäder som lokaler eftersom planering för nya blå tunnelbanelinjen till Nacka/Söderort pågår med station Sofia inom den närbelägna Stigbergsparken.
- Projektet möjliggör en värdeskapande komplettering inom kvarteret med ny- och tillbyggnad av bostäder och lokaler.

Miljö

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet. Planområdet består till största delen av bebyggd mark. Möjligheten att fördröja dagvatten som uppstår på kvartersmarken är begränsad. Vid nybyggnaden bildas en överbyggd gård där möjlighet finns att anordna viss fördröjning av dagvatten.

Projektet innebär en förändring av kvarteret med bland annat en nybyggnad. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att utvecklingen inte påverkar den kulturhistoriska miljön negativt.

Bullersituationen har utretts och bedömningen har varit att riktvärden vid fasad och uteplatser klaras genom föreslagen utformning. Endast de översta planen inom Sandbacken Mindre 39 avses inrymma bostäder som får godkända bullernivåer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråktas i projektet.

Tillgänglighet

Alla tillkommande och ändrade ytor för bostäder och lokaler inom planområdet ska uppfylla stadens mål för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Detaljplanen anger bostäder alternativt kontor i tillkommande bebyggelse inom kvarteret. Byggherren har valt att huvudsakligen uppföra kontor och endast 15 bostadslägenheter inom kvarteret. En mindre gård med plantering och uteplatser anordnas inom kvarteret. Projektet bedöms inte ha någon större påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Exploateringen inom Sandbacken Mindre sker på privat mark och kontoret har obetydliga utgifter varför inte medel kan avsättas till konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen planerar att påbörja systemhandling för projektet hösten 2019 och inleder genomförandet hösten 2020 med tillbyggnad av Sandbacken Mindre 38. 2021 beräknas om- och nybyggnad av Sandbacken Mindre 39 respektive s:44 starta. Man beräknar att vara klara med tillbyggnad av Sandbacken Mindre 38 senhösten 2021 och färdigställande av Sandbacken Mindre 39 och nybyggnad inom Sandbacken Mindre s:44 våren 2023.

Risker och osäkerheter

Om beslut om godkännande kan fattas av exploateringsnämnden enligt detta tjänsteutlåtande och beslut om fastighetsbildning och bygglov kan erhållas enligt framtagna tidplan bedöms påverkan

på den föreslagna tidplanen bli liten. Detaljplanen som utgör grund för projektet har vunnit laga kraft.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har inget att invända mot genomförande av projektet som sker på privat mark. Staden säljer ca 40 kvm gatumark för att möjliggöra projektet och får därigenom ett positivt ekonomiskt utfall i projektet som innebär att såväl bostäder med hyresrätt samt nya kontorslokaler tillkommer i ett centralt läge på Södermalm.

Slut