

**Handläggare**  
Karin Lindgren Gardby  
08-508 266 26

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-10-21

## **Markanvisning för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Vasastaden 2:99 i Vasastaden till Bro Sabbatsberg 24 AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Vasastaden 2:99 till Bro Sabbatsberg 24 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 26  
Växel 08-508 276 00  
karin.lindgren.gardby@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Bro Sabbatsberg 24 AB, nedan kallat bolaget, är ett företag inom Castellum-koncernen. Bolaget har sökt markanvisning för att uppföra lokaler för kontor och centrum inom Vasastaden 2:99. Bolaget äger Öskaret 1 och där pågår detaljplanearbete för att förtäta fastigheten med fler byggnader. Förslaget innebär nybyggnation av tre huskroppar inom Öskaret 1. Det är mindre

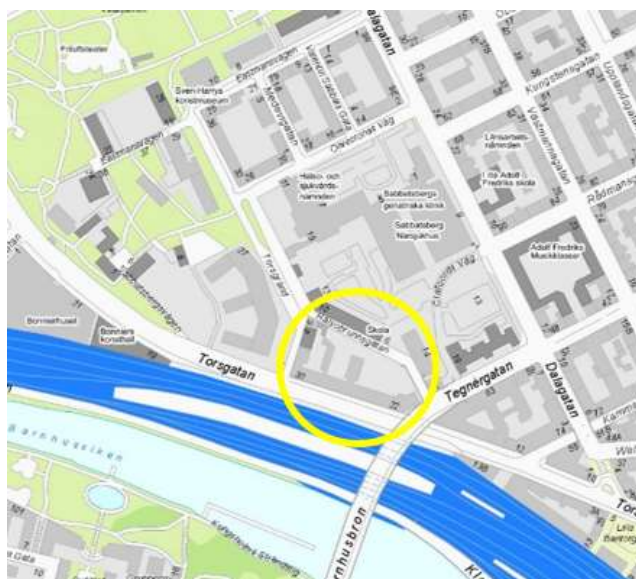
delar av dessa som föreslås hamna inom det som idag är stadens mark. För denna förtätning önskar byggaktören tillskottsmark från stadens fastighet Vasastaden 2:99 som gränsar till Öskaret 1. Bro Sabbatsberg 24 AB ska förvärva marken för ett genomsnittsvärde som baseras på ett byggrättsvärde om 28 000 kr/kvm BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-08-19. Castellum Stockholm AB ska vara solidariskt ansvarig.

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.

Kontoret ser positivt på att projektet ger ett tillskott byggnader för centrum och kontor i denna del av staden.

## Bakgrund till markanvisningen

I Sabbatsbergsområdet pågår utveckling av flera fastigheter. Fastigheten Öskaret 1 ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som ingår i Castellum-koncernen. För Öskaret 1 pågår ett detaljplanearbete med syfte att komplettera befintlig bebyggelse. Det är ett så kallat privatmarksprojekt och föravtal för Öskaret 1 har tecknats tidigare under 2021. För denna förtätning där nya byggnader ska uppföras inom Öskaret 1 önskar byggaktören tillskottsmark från stadens fastighet Vasastaden 2:99 som gränsar till Öskaret 1. Bolaget har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse för kontors- och centrumändamål.



Läge för Öskaret 1

För området som föreslås markanvisas gäller följande planer:

*Stadsplan Pl 6964*

Användning enligt plan är icke bebyggbar mark för byggnadskvarter

*Stadsplan Pl 4455*

Användning enligt plan är byggnadskvarter med allmänt ändamål

Marken är en bergskärning mot Hälsobrunnsgatan samt mark rakt nedanför denna. För markanvisning av tillskottsmark är Öskaret 1 lämplig tagare.



*Ortofoto*

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm 2018-09-26 och därefter har redovisning för fortsatt detaljplaneläggning godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-09-24.

### Markanvisning

Förslaget innebär nybyggnation av tre huskroppar inom Öskaret 1 för kontors- och centrumändamål. Mindre delar av dessa kommer att hamna inom det som idag är stadens mark. Därför föreslås markanvisning av tillskottsmark.



*Projektets föreslagna nya byggnadsvolymer i ljusgrått.*



*Ungefärliga ytor inom Vasastaden 2:99 markerade med blått som föreslås markanvisas*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken överläts genom försäljning. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Castellum Stockholm AB ska vara solidariskt ansvarig.

Bolaget ska förvärva marken för ett genomsnittsvärde som baseras på ett byggrättsvärde om 28000 kr/ kvm BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-08-19 (dnr E2019-03723).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Bolaget ska förvärva marken för ett genomsnittsvärde som baseras på ett byggrättsvärde om 28000 kr/ kvm BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

- Stockholms ska vara en växande och attraktiv stad (öp)
- Stockholm ska vara en stad för alla och som hänger samman (öp)
- Den centrala stadens attraktionskraft ska användas (öp)

### **Miljö**

I det pågående arbetet med detaljplanen har stadsbyggnadskontoret bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

## Jämställdhet

Att bebygga Hälsobrunnsgatans södra del med hus medför att det blir mer liv och rörelse och fler människor på platsen. Detta kan bidra till ökad upplevd trygghet för både män och kvinnor.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till slutet av 2022. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2022.

## Risker och osäkerheter

I projektet finns risk att detaljplanen överklagas.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att projektet ger ett tillskott av byggnader för centrum och kontor i denna del av staden. De nya byggnaderna kan bidra till att levandegöra Hälsobrunnsgatan och Torsgatan.

## Slut