

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2024-09-26

Exploateringsavtal med försäljning inom Öskaret 1 m fl. i Vasastaden med Bro Sabbatsberg 24 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Öskaret 1 samt försäljning av mark inom fastigheten Vasastaden 2:99 till Bro Sabbatsberg 24 AB med en försäljningsinkomst om cirka 28,7 miljoner kronor och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastigheten Öskaret 1 är belägen i Sabbatsbergsområdet och ägs av Bro Sabbatsberg 24 som är ett företag i Castellumkoncernen. Inom Öskaret 1 ska befintlig bebyggelse kompletteras med tre huskroppar för kontors- och centrumändamål. För att exploateringen ska kunna genomföras försäljs knappt 300 m² mark av stadens fastighet Vasastaden 2:99 till Öskaret 1. Mindre markjusteringar ska också göras för att få överensstämmelse med detaljplanen.

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om utgiften kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

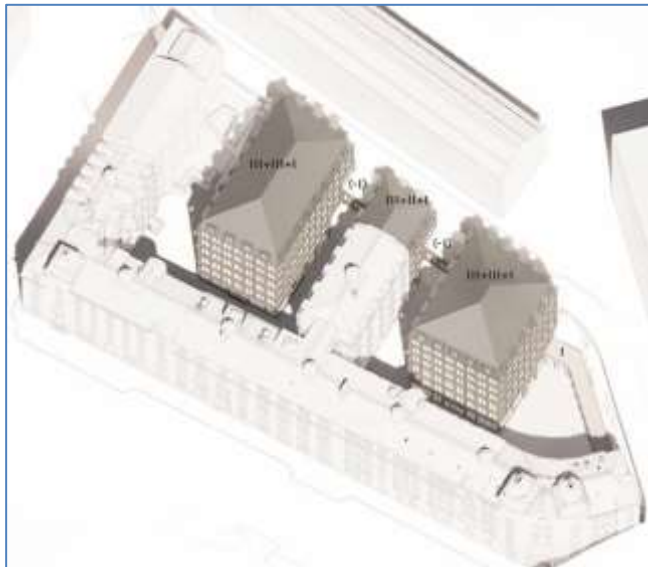
Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 28,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-08-19 (dnr E2019-03723).

Bakgrund till exploateringsavtalet



Planområdet ungefärligt markerat med ring

I Sabbatsbergområdet pågår utveckling av flera fastigheter. Öskaret 1 är en privatägd fastighet som ägs av Bro Sabbatsberg 24 AB som är ett företag inom Castellum-koncernen. För fastigheten har ett detaljplaneförslag upprättats som innebär att befintlig bebyggelse för kontor kompletteras med tre huskroppar för mer lokaler för kontors- och centrumändamål.



Befintliga byggnader i vitt och föreslagna byggnader i grått.

För exploateringen behövs tillskottsmark från stadens fastighet Vasastaden 2:99 som försäljs till Öskaret 1. För att få överensstämmelse med detaljplanen behöver även ett fåtal kvadratmeter mark från Öskaret 1 överföras till stadens fastighet Vasastaden 2:99.



Byggnadsförslaget inom Öskaret 1 sett från Hälsobrunnsgatan mot sydost.

Tidigare beslut

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

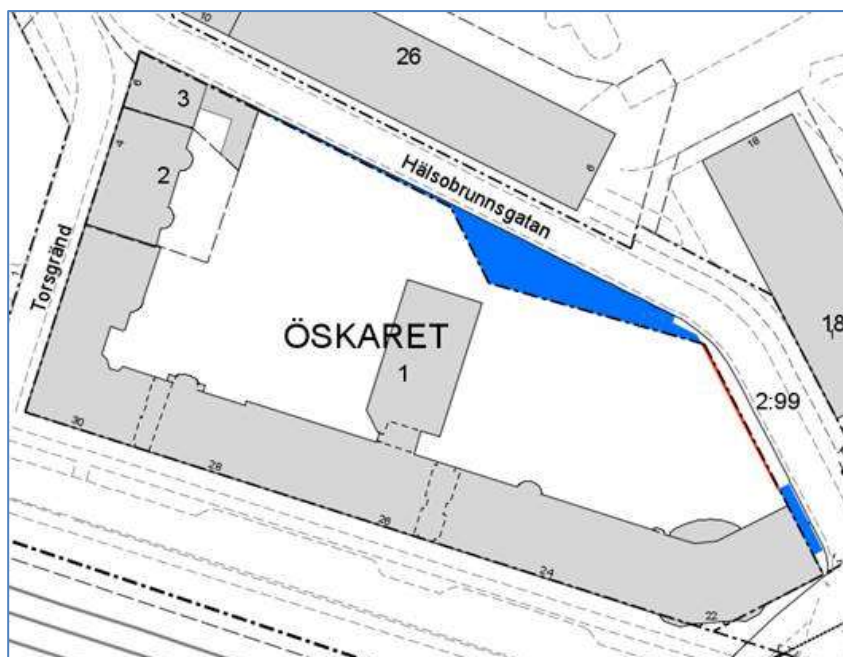
Detaljplanen var ute på samråd mellan 2021-10-05 och 2021-11-15. Därefter ställdes den ut till granskning mellan 2023-04-19 och 2023-05-16.

Markanvisning för tillskottsmark till Bro Sabbatsberg 24 skedde 2021-10-21. Därefter har markanvisningsavtalet förlängts 2023-12-19. Beslut på delegation om föravtal till planerad bebyggelse inom Öskaret 1 upprättades 2021-12-17.

Exploateringsavtal

Förslag till exploateringsavtal med bolaget gäller markförsäljning av mark till bolaget samt överföring av mindre del mark till staden. Bolaget ska även återställa och anpassa gator och ansluta sin bebyggelse till dessa.

För genomförandet av detaljplanen kommer staden överlåta mark från fastigheten Vasastaden 2:99 till Bolaget. Bolaget förvärvar knappt 300 m² mark till en ersättning om cirka 28,7 miljoner kronor baserat på ett pris i prisläge januari 2021 om 28 000 kronor per m² BTA för kommersiellt ändamål. Cirka 10 m² mark för allmän plats kommer över föras från Öskaret 1 till Stadens fastighet Vasastaden 2:99 utan ersättning.



Karta fastighetsreglering (marköverföringar) där områden med blå färg försäljs från Vasastaden 2:99 till Öskaret 1 och område med röd färg överförs från Öskaret 1 till Vasastaden 2:99.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva tillskottsmarken för 28 000 kronor per m² BTA i prisnivå 2021-01-01.

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 byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Arbetsplatser och lokaler

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet som innebär att kontor byggs uppfyller ett antal mål, t ex

- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Byggnad av kontorsytor bidrar till fler arbetsplatser i de centrala delarna av Stockholm.

Tillgänglighet

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande följa stadens riktlinjer.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under senare delen av 2024. Bolaget planerar sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen och genomförandet.

Kommunikation

Kontoret har samrått med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget innebär att en redan bebyggd fastighet kompletteras med mer lokaler för kontors- och centrumändamål i ett mycket centralt läge i Stockholms innerstad, vilket ses som positivt.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal