



Kontaktperson  
Björn Köhlmark  
Innerstad  
Telefon: 08-508 263 48  
[bjorn.kohlmark@mk.stockholm.se](mailto:bjorn.kohlmark@mk.stockholm.se)

Till  
Marknämnden 2006-01-26

### Överenskommelse om överlåtelse och exploatering av mark vid Tantogatan (Tvätteriet) på Södermalm

#### Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner överenskommelse med HSB Bostad AB avseende överlåtelse och exploatering av blivande fastigheten Tvätteriet 1 på Södermalm.
2. Marknämnden uppdrar åt markkontoret att genomföra överenskommelsen.
3. Detta beslut justeras omedelbart.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

#### Sammanfattning

Staden förvärvade del av fastigheten Södersjukhuset 10 (Tvätteriet) på Södermalm från Stockholms läns landsting genom köpeavtal 2001-12-21. Marken har markanvisats till HSB Stockholm. Detaljplan för område vid Tantogatan har 2005-09-22 antagits av stadsbyggnadsnämnden. Planen, som har vunnit laga kraft, innebär att bostadsbebyggelse skall uppföras ovanpå nuvarande parkeringsdäck, som skall integreras i bebyggelsen.

Överenskommelse har upprättats mellan staden och HSB Bostad AB innebärande att den blivande fastigheten Tvätteriet 1 överläts till bolaget för 53.700.000 kronor. Bolaget skall uppföra 74 lägenheter som får upplåtas med hyres- eller bostadsrätt. Vidare skall bolaget till landstinget lämna erbjudande om rätt att nyttja 60 parkeringsplatser inom fastigheten. Återstående parkeringsplatser, utöver de boendes behov om 41 platser, enligt gällande parkeringstal, skall hyras ut till allmänheten. Staden är kostnadsansvarig för eventuella markföreningar som kan påträffas vid

---

Bilaga 1: Överenskommelse, exklusive bilagor

Bilaga 2: Förbindelse

schaktning på vissa ställen under bottenplattan för befintlig parkeringsanläggning.

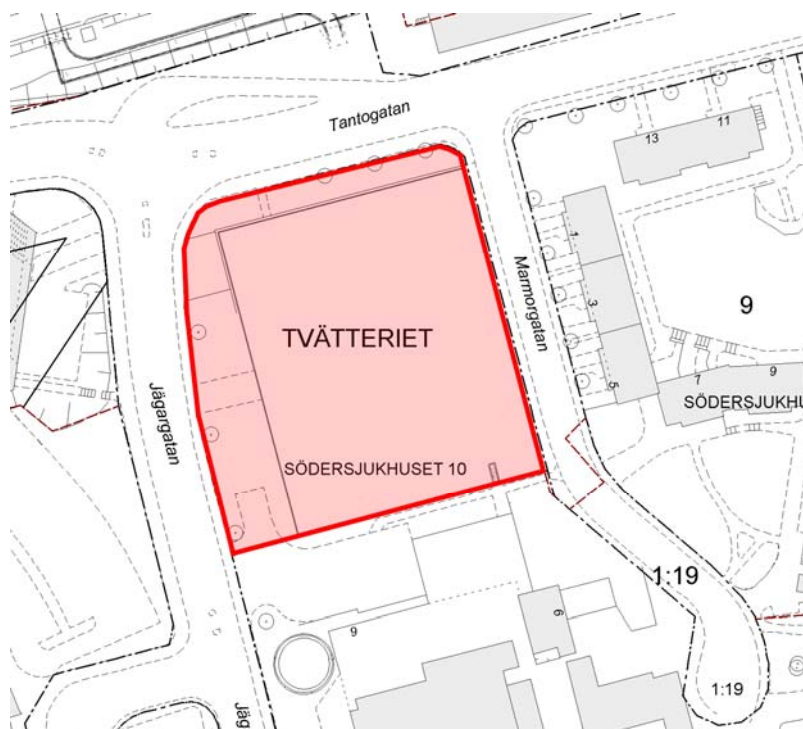
Den blivande fastigheten Tvätteriet 1 kommer att belastas av servitut för en pannanläggning belägen i närheten av fastigheten. För att få fastighetsbildning till stånd och kunna genomföra försäljningen till HSB Bostad AB på avsett vis måste staden genom en särskild förbindelse åta sig att ersätta HSB om servitutet medför kostnader för bolaget. Utbetald ersättning får sedan utkrävas från landstinget, som enligt stadens uppfattning i tidigare avtal garanterat detta.

Stadens sammanlagda utgift för projektet beräknas till 2,85 Mnkr. De beräknade driftkostnaderna till följd av projektet är marginella.

Överenskommelsen är villkorad av marknämndens godkännande senast 2006-03-31 och att fastighetsbildningen vinner laga kraft senast samma datum.

## Bakgrund

Staden förvärvade det aktuella markområdet utgörande del av fastigheten Södersjukhuset 10 (Tvätteriet) på Södermalm från Stockholms läns landsting genom köpeavtal 2001-12-21. Affären var en del i reglering av en pensionsskuld mellan staden och landstinget i anledning av Ädelreformen. Det förvärvade området som nu är aktuellt för försäljning framgår av nedanstående karta.



Detta ärende avser överlåtelse av området till HSB Bostad AB som skall uppföra bostadsbebyggelse ovanpå befintlig parkeringsanläggning. Denna består av ett parkeringsdäck som byggdes sedan Södersjukhusets tvätterier beläget på samma plats brunnit ned.

## Tidigare beslut

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2001-12-11 området till HSB Stockholm för uppförande av bostäder.

Marknämnden har 2005-06-23 behandlat detaljplan för området och beslutat att i huvudsak överlämna och återöppna kontorets förslag i utlåtandet till stadsbyggnadskontoret och att antalet parkeringsplatser knutna till lägenheterna måste anpassas till det beslutade parkeringstalet 0,55 platser per lägenhet, medan kvarvarande platser bör hyras ut till allmänheten.

Stadsbyggnadsnämnden har 2005-09-22 antagit detaljplan för område vid Tantogatan, Dp 2001-00215-54, innebärande att bostadsbebyggelse får uppföras ovanpå befintlig parkeringsanläggning. Beslutet har vunnit laga kraft.

## Beskrivning av projektet

Ovanpå nuvarande parkeringsdäck skall uppföras bostadsbebyggelse bestående av tre byggnadskroppar placerade utefter Tantogatan, Marmorgatan och Jägargatan. Kvarvarande utrymme på parkeringsdäcket blir gård medan lokaliteten under däcket skall användas för garage.

Byggnaderna rymmer 74 lägenheter om 1-5 rum och kök med bruttoarea ovan mark om 7.360 m<sup>2</sup>. Garaget innehåller 129 platser.

## Överenskommelse om överlåtelse och exploatering

Mellan staden och HSB Bostad AB har upprättats bifogade överenskommelse, bilaga 1. Överenskommelsen innehåller i huvudsak följande utöver sedvanliga bestämmelser.

Staden överlåter den blivande fastigheten om ca 4.560 m<sup>2</sup> för en köpeskilling om 53.700.000 kronor. Tillträde och betalning sker senast en vecka efter det att marknämnden godkänt överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft.

HSB får upplåta de blivande bostäderna med hyres- eller bostadsrätt. Bolaget skall till Stockholms läns landsting lämna erbjudande om rätt att nyttja ca 60 parkeringsplatser inom fastigheten. Återstående

parkeringsplatser, utöver de boendes behov enligt gällande parkeringstal om 41 platser, skall hyras ut till allmänheten.

Bebyggelsen kommer att uppföras ovanpå det befintliga parkeringsdäcket med gjuten bottenplatta. Viss schaktning kommer att ske under och i omedelbar anslutning till bottenplattan. Påträffas markföroreningar med halter överstigande gällande riktlinjer är staden kostnadsansvarig för erforderliga saneringsåtgärder. Vidare svarar staden för att parkeringsanläggningen som för närvarande disponeras av Locum AB, överläts evakuerad.

Om marknämndens beslut att godkänna överenskommelsen inte vinner laga kraft eller erforderlig fastighetsbildning inte kommer till stånd skall köpet återgå. Staden skall då till HSB Bostad AB återbetala erlagd köpeskilling. Förutsatt att bolaget tillträtt den blivande fastigheten och påbörjat arbeten skall bolaget å sin sida på egen bekostnad återställa området med byggnad till skicket vid tillträdet.

Expertrådet för fastighetsfrågor kommer att behandla överlåtelsen vid dess sammanträde 2006-01-18.

## **Genomförande och tidplan**

HSB Bostad AB ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom den blivande fastigheten. Bolaget skall följa stadens program för miljöanpassat byggande beslutat i kommunfullmäktige 2005-10-03 liksom stadens riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Byggstart är planerad till vecka 5. Vissa förberedande arbeten kan dock komma att utföras något tidigare. Inflyttning beräknas ske successivt under perioden vecka 50 år 2006 – vecka 10 år 2007.

## **Konsekvenser av projektet**

Den nya bebyggelsen uppförs på redan ianspråktagen mark och kommer att komplettera husraden längs Tantogatan där parkeringsanläggningen i dag utgör ett avbrott.

Trafikmängderna på de omgivande gatorna är måttliga. Det aktuella projektet kommer inte att medföra några större trafikförändringar. Den trafikallsträng som nybebyggelsen ger motsvarar ungefär den minskning som borttagandet av ett parkeringsdäck medför.

## Ekonomi

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (kr)

#### Utgifter

Lagfartskostnad för stadens förvärv från landstinget	- 900.000
Fastighetsbildning	- 50.000
Iordningställande av gångbana och belysning	-1.200.000
Övrigt	- 200.000
Reserv	- 500.000
Summa utgifter	- 2.850.000

#### Inkomster

Markförsäljning	53.700.000
-----------------	------------

#### Sammanställning

Resultat	50.850.000
Resultat per ekvivalent lägenhet	687.162
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	16.216
Exploateringsgrad	1,6

De sammanlagda utgifterna beräknas till 2,85 Mnkr varav 0,3 Mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst iordningställande av gatumark (gångbana) och belysning.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 2,96 Mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t o m 2005	2006	2007
Utgifter	0,2	2,43	0,33
Försäljningsinkomst		53,7	

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 25.000 kronor per år. För Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 5.000 kronor per år. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 131.000 kronor per år.

<i>Kostnad per år</i>	<i>kr</i>
Drift och underhåll	-25.000
Kapitalkostnad	-131.000
- ränta	-82.000
- avskrivning	- 49.000
Drift och underhåll Sdn	-5.000

### **Servitut för panncentral**

Stamfastigheten Södersjukhuset 10 ägd av Stockholms läns landsting belastas av servitut till förmån för AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Servitutet avser en panncentral belägen i närheten av blivande fastigheten Tvätteriet 1.

Vid avstyckning från fastigheten Södersjukhuset 10 för att bilda fastigheten Tvätteriet 1 kommer servitutet att belasta även denna fastighet om inte servitutet intygas bort vid lantmåteriförrättningen. Detta kan ske om AB Fortum Värme lämnar sitt medgivande härtill, vilket man enligt uppgift ej avser att göra.

I köpekontrakt mellan staden och Stockholms läns landsting avseende stadens förvärv av den mark som nu överlåts till HSB Bostad AB stadgas att säljaren ”garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte belastas av inskränkningar som medför att Fastigheten inte kan nyttjas på avsett vis”. Staden erlade vid förvärvet ett pris som motsvarar mark utan belastning och stadens intention vid förvärvet från landstinget var att landstinget framgent skulle stå som garant för eventuella kostnadsanspråk från AB Fortum Värme till följd av servitutet och att staden skulle överlåta marken fri från inskrivningar. Detta överensstämmer inte med landstingets syn på köpekontraktet.

För att få fastighetsbildningen till stånd och kunna genomföra försäljningen till HSB Bostad AB på avsett vis måste staden åta sig att ersätta HSB om servitutet medför kostnader för bolaget. Gentemot HSB löses frågan genom en förbindelse där staden åtar sig att ersätta HSB för kostnader till följd av servitutet. Förbindelsen är knuten till fastigheten och får överlåtas vid försäljning. Staden får sedan kräva landstinget på vad som kan ha utbetalats. Den upprättade förbindelsen bifogas, bilaga 2.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

En viss osäkerhet ligger i att eventuell förekomst av markföroreningar inte har undersökts då den blivande bebyggelsen uppförs på mark som helt är bebyggd med ett betongdäck. HSB Bostad AB kommer att under och i omedelbar anslutning till parkeringens bottenplatta på vissa ställen schakta för pelarsulor och hissgröpar. Staden är kostnadsansvarig för eventuella föroreningar som då kan påträffas. I investeringsbudgeten har upptagits en reserv om 0,5 Mnkr som bedöms täcka eventuella kostnader.

I övrigt anser kontoret att risker eller osäkerhetsfaktorer för projektets genomförande inte föreligger.

## Markkontorets synpunkter

### *Allmänt*

Den nya bebyggelsen uppförs på mark som redan är bebyggd. Ingen grönyta tas därför i anspråk. Bebyggelsen kommer att uppfylla kraven i stadens utemiljöprogram. På fastighetens gård kommer att finnas ytor för lek och utevistelse. Vidare finns mitt för fastigheten en gångbro över järnvägen till Tantolunden varför miljön för bland annat barn är mycket bra. Stadens investeringsutgifter och framtida drift- och underhållskostnader till följd av projektet är mycket måttliga. Överenskommelsen är villkorad av marknämndens godkännande senast 2006-03-31 och att fastighetsbildningen vinner laga kraft senast samma datum.

### *Förbindelse avseende servitut*

Den aktuella pannanläggningen är en sk spetsanläggning som ingår i fjärrvärmenätet som ett komplement. Anläggningen är i drift när temperaturen är  $-19^{\circ}\text{C}$  eller därunder eller om någon annan anläggning i nätet drabbas av störningar. AB Fortum Värme befarar att störningar från anläggningen i form av främst buller kan uppstå i den nya bebyggelsen och att bolaget kan åläggas att vidta åtgärder som medför kostnader.

Med tanke på att anläggningen används mycket sparsamt bedömer markkontoret att risken är måttlig att kostnadskrav kommer att uppstå. Skulle sådant krav uppstå och staden slutligen inte erhåller betalning från landstinget anser kontoret att avtalsbrott föreligger från landstingets sida.

### *Slutkommentar*

Markkontoret anser att den föreslagna uppgörelsen med HSB Bostad AB är godtagbar för staden.



Överenskommelse om överlåtelse och exploatering samt förbindelse gentemot HSB har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

### **Markkontorets förslag**

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner i utlåtandet redovisat förslag till överenskommelse med HSB Bostad AB avseende överlåtelse och exploatering av den blivande fastigheten Tvätteriet 1 på Södermalm och uppdrar åt kontoret att genomföra överlåtelsen.

För att påskynda fastighetsbildning samt bygglov och byggstart för HSB bör beslutet justeras omedelbart.

**SLUT**