



Handläggare: Christina Norén
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 281 12
christina.noren@gfk.stockholm.se

2001-12-20

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Om och tillbyggnad av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm med kontor och bostäder. Redovisning av KF-uppdrag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna föreslagen om- och tillbyggnad av fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm.
2. Nämnden hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

JM AB innehar fastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13 med tomträtt. Adam och Eva 16 är bland annat bebyggd med parkeringshuset P-Centrum som i GFN:s budget 2001 och 2002 angetts som speciellt angeläget att omvandla till bostäder. JM har utarbetat ett alternativt utbyggnadsförslag med enbart kontor i Adam och Eva 16 och bostäder och kontor i Beridarebanan 13. Om P-Centrum rivs och ersätts med bostäder kräver JM en kompensation på ca 100 –150 Mkr för det underskott som uppstår. Med beaktande av bidraget ger alternativet med bostäder i Adam och Eva ett överskott för staden på ca 50-100 Mkr och alternativet med kontor ett överskott på ca 250 Mkr. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att P-Centrum rivs och ersätts med kontor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

JM AB köpte tomträttsfastigheterna Adam och Eva 16 och Beridarebanan 13, Norrmalm 1999-12-01 från Nordbankens Pensionsstiftelse. Adam och Eva 16 (A&E) är bebyggd med ett kontors- och ett parkeringshus, det sk P-Centrum, Beridarebanan 13 (Bb) är bebyggd med butiker i två våningar samt parkerings- och lastutrymmen i källarvåningarna.

Under våren 2000 lämnades ett förslag till planändring till SBK. Planförslaget innebär att fastigheterna läggs samman, att p-huset i A&E i huvudsak rivs och ersätts med kontor samt att huset på Bb, det sk Gulinshuset, byggs på med en kontorsvåning och tre bostadsvåningar på taket. Förslaget redovisades i SBN 2000-09-07. I beslutet gavs SBK i uppdrag att se till att fastigheten får en blandad bebyggelse med inslag av både bostäder, kontor, handel och parkeringsmöjligheter. I GFN:s budget 2001 och 2002 utpekades speciellt P-Centrum som angelägen för omvandling till bostäder.

Avgäldsperioderna för A&E går ut 2001-06-31 och för Bb 2001-07-30. Staden lämnade in stämmningsansökan under sommaren 2001.

Under hösten 2000 och våren 2001 har förhandlingar förts med JM för att kunna åstadkomma en överenskommelse som medger att A&E, P-Centrum, bebyggs med bostäder. Olika alternativ, med olika förhållanden mellan kontor, bostäder och parkering har studerats. Kontoret har lagt ned stor möda på att finna möjligheter att finansiera förslaget.

Analys

För närvarande ser kontoret tre möjliga alternativ för fastigheterna:

1. P-Centrum ersätts med bostäder (ca 40 lgh) och kontor med de underskott för staden som redovisats ovan. Beridarebanan 13 byggs på med kontor.

2. JM:s ursprungliga förslag tas upp dvs, P-Centrum ersätts med kontor och garage och bostäderna (ca 30 lgh) förläggs till Beridarebanan 13.
3. Nuvarande verksamheter inom fastigheterna fortsätter.

JM har ansevärd intäkt från P-Centrum. För att riva huset och ersätta delar av det med bostäder skulle underskottet bli betydande, vilket tomträttsinnehavaren kräver kompensation för. Underskottet per lägenhet skulle uppgå till lägst 2 Mkr eller enligt kontorets bedömning totalt ca 100 Mkr, enligt JM ca 150 Mkr, och därmed vida överstiga vad som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden i andra projekt av liknande karaktär. Även med hänsyn tagen till ovan nämnda bidrag ger dock alternativ 1 (40 lgh i Adam och Eva) ett överskott för staden på mellan ca 50 och ca 100 Mkr medan alternativ 2, kontorsalternativet, ger ett överskott på ca 250 Mkr.

Slutsatsen är att gatu- och fastighetskontoret inte kan tillstyrka att bostäder byggs i Adam och Eva 16.

Kontorets synpunkter

Mot bakgrund av ovan fört resonemang föreslår kontoret att nämnden beslutar att JM:s ursprungliga förslag återupptas, det vill säga att P-Centrum i huvudsak rivs och ersätts med kontor samt att Gulinshuset påbyggs med kontor och bostäder. Kontoret föreslår vidare att nämnden hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner förslaget.

SLUT