

**Handläggare**  
Christina Winberg  
08-508 262 66**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-06-09

## **Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder och badanläggning (Hamam) inom fastigheten Sturen Större 12 på Södermalm med Hamam Fastighets AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Sturen Större 12 på Södermalm till Hamam Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Sara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Gymnastikhallen till Katarina Västra skola på fastigheten Sturen Större 12 vid Östgötagatan 25 på Södermalm, uppfördes 1881. Byggnaden eldhärjades under 2003 och endast yttermurar och grundsocklar återstår. Byggnaden är blåklassad i stadsmuseets klassificering, och nu gällande detaljplan anger kulturresevat Q.

Marknämnden markanvisade 2006 fastigheten till Hydroscand AB som avsåg att bygga ett turkiskt bad. Hydroscand fick senare

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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/exploateringskontoret

problem med finansieringen och drog sig ur projektet våren 2009. Bolaget DeLi Bygg & Montage (nu Castella Entreprenad AB) erhöll 2009-10-22 markanvisning för ett förslag med uppförande av Hamam och 14 lägenheter med bostadsrätt.

Byggherren önskar att ett annat bolag inom koncernen Castella, Hamam Fastighets AB, blir stadens avtalspart i överenskommelse om exploatering och byggherre. Finansbolaget Castella Förvaltning AB inom koncernen föreslås bli solidariskt ansvarigt med Hamam Fastigheter för genomförandet.

Byggherren erhöll 2010-05-12 bygglov för förslag till om- och nybyggnad inom fastigheten. Bygglovet överklagades då förslaget inte bedömdes leva upp till byggnadens kulturhistoriska värde. Efter ca 2,5 år upphävdes bygglovet då kammarrätten avslog ansökan om prövningstillstånd.

Kontoret har därefter tillsammans med stadsbyggnadskontoret och bl a stadsmuseet tagit fram utredningar om möjligheten att bevara murarna. Byggherrens markanvisning har kvarstått under utredningsfasen. Under 2015 har Bolaget tagit fram ett nytt bygglovsförslag inom befintlig byggnadsvolym med bevarande av fasaderna för vilket man erhållit bygglov.

Fastigheten föreslås bli upplåten med tomträtt i enlighet med markanvisningen. Kvarvarande byggnadsskal bedöms inte ge något plusvärde och föreslås bli överlåten utan ersättning till byggherren. Exploateringskontorets värdering som godkändes av expertrådet 2009-10-14 med utgångspunkt från byggherrens kalkyl gav stöd för tomträttsupplåtelse i kombination med bostadsrätter då utgifterna för återuppförandet skulle bli mycket höga. Såväl bostadsrättspriser som byggkostnader har stigit sedan dess och bedömningen från 2009 kvarstår.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms understiga 10 mnkr och genomförandebeslut om investeringen kan tas på delegation inom kontoret, Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr och investeringsinkomsterna bedöms motsvara avgäldsunderlaget.

Kontoret ser positivt på förslaget och anser att det är viktigt att genomförandet av projektet kan påbörjas snarast möjligt, då byggnadsskalet har stått oanvänt i många år och sakta förfaller.

## Bakgrund till överenskommelsen

Gymnastikhallen till Katarina Västra skola, belägen inom fastigheten Sturen Större 12 vid Östgötagatan 25, uppfördes 1881 och byggdes till med två omgivande sidoskepp (omklädningsrum) under 1926.



*Fig 1. Kv Sturen Större 12 är centralt belägen på Södermalm.*

Byggnaden eldhärjades under 2003. Golv, tak och inredning förstördes efter branden och kvar står endast yttermurar och grundsocklar. Byggnaden är blåklassad i stadsmuseets klassificering, vilket innebär att dess kulturhistoriska värde är mycket högt. Enligt detaljplan, stadsplan Pl 7781 är Fastigheten är utlagd som Q (kulturresevat), och med användningsbestämmelse A (allmänt ändamål). Under 2007 gjordes ett tillägg till stadsplanen genom tilläggsplan TDp 2007-36069. Användningsbestämmelsen A togs bort för att ge en vidgad användningsmöjlighet som prövas endast mot fastighetens kulturvärden. Tilläggsplanen vann laga kraft 2007-12-13.

Marknämnden markanvisade 2006 det aktuella området till Hydroscand AB, som avsåg att återuppföra byggnaden och där anlägga ett turkiskt bad, s k Hamam, Hydroscand fick senare problem med finansieringen och sökte affärspartners för att studera möjligheten att kombinera badet med bostäder. Våren 2009 drog sig Hydroscand ur projektet. Exploateringsnämnden beslutade 2009-10-22 att markanvisa fastigheten till en ny byggherre, DeLi Bygg och Montage AB, för 14 lägenheter med

bostadsrätt samt ett turkiskt bad. Exploateringskontoret gjorde en värdering med utgångspunkt från byggherrens kalkyler och bedömde att utgifterna för att återuppföra byggnaden enligt det nya förslaget och kombinerat med det stora kulturhistoriska intresset att bevara byggnaden skulle bli mycket höga varför en upplåtelse med tomträtt förordades. Avgälden föreslogs bli bostadsavgäld för bostäder och Hamam. Expertrådet godkände värderingen 2009-10-14 (dnr E2009-5144-1630).



*Fig 2. Nuvarande fasad mot Östgötagatan*

Byggherren sökte och erhöll 2010-05-12 bygglov av stadsbyggnadsnämnden för om- och nybyggnad inom fastigheten. Bygglovets överklagades med hänvisning till att förslaget inte överensstämde med byggnadens höga kulturhistoriska värde och avvisades slutligen efter ca 2,5 års process då kamarrätten avslog ansökan om prövningstillstånd.

Kontoret har därefter rådgjort med stadsbyggnadskontoret och med stadsmuseet och fastighetskontoret och tagit fram flera tekniska och ekonomiska utredningar angående möjligheten att bevara murarna och åtföljande utgifter. Byggherrens markanvisning har kvarstått under utredningsfasen. Under våren 2015 gavs byggherren möjlighet att ta fram ett nytt förslag till upprustning och ombyggnad inom fastigheten. En ny ansökan om bygglov gjordes som resulterade i ett positivt beslut. Inget överklagande har inkommit och bygglovets har vunnit laga kraft. Se figur 3 nedan.



*Fig 3. Byggnaden enligt det nya bygglovet*

### Tidigare beslut

- 2006-12-14 Marknämnden markanvisar fastigheten för turkiskt bad (Hamam) till Hydros cand Fastighets AB.
- 2007-10-11 ExplN överlämnar svar på planremiss till SBN
- 2007-11-08 SBN antar tillägg till detaljplan för borttagande av användningsbestämmelse A, TDp 2007-36069.
- 2007-12-13 Tilläggsplanen vinner laga kraft.
- 2009-10-22 ExplN markanvisar fastigheten till DeLi Bygg och Montage AB för bostäder och Hamam.
- 2010-05-12 Beslut om bygglov i SBN. Beslutet överklagas
- 2010-12-13 Länsstyrelsen upphäver bygglovet
- 2012-05-24 Förvaltningsrätten beslutar att upphäva bygglovet
- 2013-01-17 Kammarrätten avslår ansökan om prövningstillstånd
- 2015-11-27 Beslut om bygglov – nytt förslag

### Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har tagits fram. Målet med projektet är att renovera yttermurarna till den nedbrunna gymnastiksalen och innanför dessa tillskapa ett turkiskt bad (Hamam) och med 16 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten avses bli upplåten med tomträtt. Avgälden ska motsvara bostadsavgäld enligt tidigare

markanvisning. Efter tomträtsupplåtelsen avses en 3D-fastighetsbildning göras där fastigheten delas i en 3D-fastighet för bostadsdelen och den då befintliga tomträtten minskas till att omfatta den kommersiella delen med badanläggningen och ett tillägg till tomträtsavtalet tecknas. För 3D-fastigheten tecknas ett nytt tomträtsavtal.

Eftersom tomträtt i kombination med bostadsrätt avviker från stadens policy har exploateringskontoret gjort en förnyad bedömning av byggherrens senaste kalkyler för projektet. Bedömningen från värderingen som utfördes 2009 kvarstår, dvs att utgifterna för renovering av murarna och uppförande av den nya byggnaden i stort sett uppväger intäkterna och att kombinationen tomträtt och bostadsrätt bör kunna godkännas. Under de senaste åren har bostadsrättspriserna stigit kraftigt men även byggkostnaderna har ökat. T ex har kostnaden för att uppföra ett Hamam av byggherren bedömts till ca 87 000 kr/m2 BTA, vilket är drygt 2,5 ggr dyrare än uppförande av bostäder.

Den preliminära bruttoarean uppgår enligt bygglovhandlingar till ca 2175 m2 BTA för bostäder och till ca 500 m2 BTA för badet. DeLi Bygg & Montage AB ändrade 2012 namn till Castella Entreprenad AB. Båda bolagen ligger i en koncern där Castella Holding AB är moderbolag. Byggherren har önskemål om att ett annat bolag inom koncernen, Hamam Fastighets AB, ska vara avtalspart i denna överenskommelse. Detta bolag ligger under koncernens finansbolag Castella Förvaltning AB som gentemot Staden åtar sig att solidariskt med Hamam Fastigheter ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i överenskommelsen med Staden om exploatering inklusive tomträtsupplåtelse.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken med tillhörande byggnadsskal avses bli upplåten med tomträtt. Bolaget ska stå för alla kostnader som hör till byggnationen av husen. Byggnaden bedöms sakna värde i nuvarande skick och kontoret föreslår att den överläts till byggherren utan ersättning.

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

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

Stadens utgifter i projektet bedöms inte överstiga 1 mnkr. Inkomsterna utgörs av avgäldsunderlaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser 16 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag är ca 41 % lägenheter i hyresrätt och ca 59 % i bostadsrätt.

### **Lokaler**

Inom fastigheten planerar byggherren förutom bostäder att inrätta en publik verksamhet, ett turkiskt bad (Hamam).

### **Miljö**

Projektet bedöms inte ge upphov till några miljökonsekvenser. Ev markföroreningar kan dock finnas inom fastigheten och efterbehandlingsåtgärder kan bli nödvändiga.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta tas i anspråk inom projektområdet.

### **Energihushållning**

Markanvisningen beslutades i oktober 2009 då stadens krav på energiförbrukning ännu inte börjat gälla. Bolaget eftersträvar att vid projektering och byggande inom fastigheten att uppnå en så energieffektiv lösning för den nya bebyggelsen som möjligt.

### **Tillgänglighet**

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ge någon negativ påverkan på barn. Inom närområdet finns flera parker med lektyr, t ex Björns trädgård med parklek och förskola.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till hösten 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018. Som första åtgärd behöver de kulturhistoriskt värdefulla socklarna och yttermurarna renoveras för att kunna bevaras innan själva nybyggnaden innanför murarna kan påbörjas.

### Risker och osäkerheter

- Konstruktionsförhållanden och tekniska förutsättningar avseende de befintliga murarna
- Osäkra mark- och grundförhållanden
- Parkering kan inte anordnas i byggnaden. Byggherren behöver undersöka möjligheten till parkeringsköp i närliggande garage

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av förskoleplatser eller bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Detta ärende har pågått under många år. Kontoret bedömer att det är positivt att bygglov har kunnat lämnas för återställande av den brandskadade byggnaden som begränsas av befintlig volym och som tar hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Förslaget har mottagits positivt inom flera förvaltningar i staden. Tomträttsupplåtelse i kombination med försäljning av lägenheter med bostadsrätt bedöms kunna ge de finansiella möjligheter som behövs för att kunna bevara byggnaden inom Sturen Större 12.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar enligt detta tjänsteutlåtande.

## Slut