

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för underjordisk gång, fasadrekonstruktion samt kommersiella lokaler inom fastigheterna Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 på Östermalm till Sturegallerian AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 till Sturegallerian AB med en försäljningsinkomst om cirka 16,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Sturegallerian AB samt detaljplaneavtal med Sturegallerian AB avseende Sperlingens backe 55 och 56 samt med Vasakronan Fastigheter AB avseende Sperlingens backe 45 och Fastighets Ab Skjutsgossen Nr 8 & Co Kb avseende Sperlingens backe 47 och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Kvarteret Sperlingens backe på Östermalm ägs till större delen av Sturegallerian AB, nedan kallat Bolaget. Övriga fastighetsägare är Vasakronan fastigheter AB, Fastighets Ab Skjutsgossen Nr 8 & Co Kb samt en tomträtt som ägs av staden.

Grev Turegatan som ligger sydost om kvarteret ägs av staden.

Bolaget har inkommit med förslag om att binda ihop kvarteren på omgivande sidor av Grev Turegatan med en underjordisk gång från tunnelbanan samt kommersiella lokaler om totalt c:a 425 kvm (385 kvm vid markanvisningen).

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 38000 kr per kvm BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till att marken under gatan nyttjas och att området förs över till intilliggande fastighet Sperlingens backe 56 genom tredimensionell fastighetsbildning.

Överenskommelsen innebär i huvudsak att staden säljer mark för gångändamål samt kommersiella lokaler för ca 15 mnkr. Utöver det säljer staden mark för fasadrekonstruktioner som krävs i detaljplanen för ca 1,5 mnkr.

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

Försäljningsinkomster beräknas till totalt ca 16,5 mnkr.
Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05 samt 2019-11-07.
(Dnr: E2017-01896)

Ägarförhållanden

-  PLANOMRÅDE
-  FASTIGHETSGRÄNS
-  STUREGALLERIAN AB
-  STOCKHOLM STAD, TOMTRÄTT: STUREGALLERIAN AB
-  VASAKRONAN
-  FRANSKA REFORMERTA KYRKA
-  STUREGALLERIAN AB UNDER MARKNIVÅ, FRANSKA REFORMERTA KYRKAN ÖVER MARKNIVÅ
-  SL/STOCKHOLMS STAD
-  STUREGALLERIAN AB UNDER MARKNIVÅ, STOCKHOLMS STAD ÖVER MARKNIVÅ
-  BRF
-  FASTIGHETSBOLAGET SPERLINGENS BACKE 84 AB PÅ BOTTENPLAN, BRF ÖVAN BOTTENPLAN
-  GAMLA TRYGGLYV (SEB)



Fastighetsägare inom kvarteret Sperlingens backe nov-19



Kvarteret Sperlingens backe sett från väster.

Bakgrund till överenskommelsen

Kvarteret Sperlingens Backe, nedan kallat kvarteret, ligger i direkt anslutning till Stureplan och omges av gatorna Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan, Humlegårdsgatan och Sturegatan. Kvarteret ägs till största delen av Sturegallerian AB, nedan kallat Bolaget. För kvarteret pågår detaljplanarbetet "Del av kv. Sperlingens backe m.m.", S-Dp 2014-00404-54.

Bolaget önskar utveckla kvarteret tillsammans med övriga ägare genom att tillföra moderna och ändamålsenliga kontorsarbetsplatser samt ge en koppling mellan Östermalms

tunnelbanestation och Sturegallerian. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel, hotell och kultur i kombination med ytterligare bostäder.

I förslag för ny detaljplan för del av kvarteret föreslås ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och handel samt möjlighet att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den befintliga gallerian ersätts med en utökad galleria med torg med glastak som förbinds med passager genom byggnader. Även en undre handelsvåning etableras, plan -1.

Staden äger ingen mark inom kvarteret förutom fastigheten Sperlingens backe 55 som upplåts med tomträtt till Bolaget. Bolaget planerar att bygga om befintlig byggnad för en större andel hyresbostäder samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Detta redovisades i ett separat ärende 2019-09-26.



Förslag till detaljplan för kvarteret Sperlingens backe. 3D-utrymmet som förslås säljas ligger under Grev Turegatan och är markerat med röd begränsningslinje.

Fasaden utmed fastigheten Sperlingens backe 56 (det s.k. Bångska palatset) föreslås restaureras och statyer, kolonner mm ska återskapas. Det utrymme som krävs för detta ligger på stadens fastighet Östermalm 1:56 (ca 10 kvm) föreslås försäljas till Sturegallerian AB och upplåtas genom fastighetsreglering.



Befintlig fasad utmed det s.k. Bångska palatset



Föreslagen rekonstruerad fasad

Tidigare beslut

Plansamråd genomfördes under perioden 2017-05-06—2017-07-11.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-11-09 att godkänna plansamrådet, men återremittera detaljplaneförslaget för bearbetning. 2019-02-14 beslutade stadsbyggnadsnämnden att slutligt planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning. Detaljplanen har varit ute på granskning under perioden 2019-06-19—2019-08-30.

Markanvisning för gången och de kommersiella ytorna under mark godkändes i exploateringsnämnden 2019-04-25. Nämnden har även tagit beslut om markanvisning 2019-09-26 för ändrad användning av fastigheten Sperlingens backe 55 som staden äger och som är upplåten med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen för kv. Sperlingens backe 2019-10-24 och har överlämnat den till Kommunfullmäktige för antagande.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-06-08 att markanvisa för butikslokaler till tomträttshavaren i fastigheten Riddaren 23, Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag. Förslaget innebar att arkaden som löper längs Grev Turegatan på andra sidan gatan från kvarteret ska glasas in och tunnelbanenedgång flyttas ut till gatan. Detaljplanen som inrymde arkaden har vunnit laga kraft.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer ca 425 kvm, varav 30 kvm är gång mellan tunnelbanan och Sturegallerian samt resten kommersiella lokaler, av stadens mark under Grev Turegatan till Bolaget för en köpeskilling om ca 15 mnkr.
- Staden säljer ca 10 kvm av stadens mark på Stureplan till Bolaget för en köpeskilling om ca 1,5 mnkr för påbyggnad av fasad.
- Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av Bolaget.

- Tillträde skall ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och då köpebrev undertecknats av båda parter.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten upp till MKM. Vid föroreningar över MKM står staden för saneringskostnaderna.
- Bolaget svarar för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Bolaget ska på egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Bolaget tecknar genomförandavtal med Trafikförvaltningen om intrånget inom tunnelbaneanläggningen.
- Det noteras att tomträttshavaren för intilliggande fastighet Riddaren 23 inte motsätter sig utförandet av den planerade gångtunneln.
- För tiden fram till att Fastigheten tillträtts av Bolaget har Staden ingått ett rådighetsavtal som medger Bolaget rådighet för den vattenverksamhet som kan aktualiseras inom ramen för genomförandet.
- Inlastning till Sturegallerian kommer ske via lastfaret på Humlegårdsgatan. För att reducera antalet transporter till/från lastfaret ska Bolaget etablera en extern logistikhub på sätt som beskrivs i planbeskrivningen till detaljplanen.
- Utanför Exploateringsområdet finns anläggningar i form av cykelparkeringsplatser som måste byggas om på grund av Bolagets utbyggnad inom Exploateringsområdet.
- Bolaget åtar sig att innan 1 april 2020 (med eventuell förlängning om tre månader om så behövs) ha kommit överens med Stockholm Vatten och Avfall om slutlig utformning av 3D-utrymmet. I annat fall kan staden låta försäljningen gå åter.

- Överenskommelsen är villkorad av detaljplanen blir antagen av kommunfullmäktige.

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal har träffats mellan staden och Bolaget samt med Vasakronan Fastigheter AB och Fastighets Ab Skjutsgossen Nr 8 & Co Kb. Avtalen innebär att fastighetsägarna inte har några ersättningskrav mot Staden med anledning av de skyddsbestämmelser som detaljplanen innehåller.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 38000 kr per kvm BTA.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05 samt 2019-11-07 (Dnr: E2017-01896).

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. Bolaget ska även stå för kostnader för ledningsflyttar och provisorier under byggtiden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ekonomiska osäkerheter

Då ersättningen för marken är bestämd och exploateringsnämnden inte ska drabbas av några kostnader så föreligger det inga stora ekonomiska risker. Dock kan viss kostnad för marksanering tillkomma.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Detaljplanen syftar bl.a. till att öka tillgängligheten inom kvarteret med bättre överskådlighet och fler accesser till tunnelbanan.

Påverkan på barn

Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på barn.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel och kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Planförslaget innebär att en koppling kan etableras på plan -1, mellan kvarteret Sperlingens backe och handelsytorna som finns i anslutning till tunnelbanans biljetthall inom kvarteret Riddaren.

Byggnadsarbetena inom och omkring kvarteret planeras för att utföras etappvis för att möjliggöra ett levande och öppet kvarter under hela genomförandetiden. Exakt etappindelning är inte fastställd och uppdelningen påverkar byggtiden. Byggtiden för huvudprojektet uppskattas till cirka sju år.

Huvudprinciperna för genomförandet är att först starta arbetena i den södra delen av planområdet. Verksamheterna i den norra delen planeras då fortsätta som tidigare.

Intilliggande bebyggelse kommer, om nödvändigt, att grundförstärkas.

Arbeten under Grev Turegatan beräknas utföras då Bolaget fått tillträde till fastigheten.

Risker och osäkerheter

Områdets mark- och grundförhållanden är osäkra.

Detaljplanen kan komma att överklagas.



*Ny tunnelbaneuppgång i de s.k. Marmorhallarna inne i kvarteret.
Illustrerande bild från plansamrådet.*

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholm vatten och avfall.

Kontorets sammanfattande bedömning

Ett av syftena med detaljplanen är att skydda den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden. Skyddet syftar till att värna såväl de enskilda byggnadernas värden som bebyggelsens samlade miljövärden. Skyddet av befintliga byggnader och deras karaktärsbärande egenskaper bedöms avgörande för att säkerställa att bebyggelsens kulturmiljövärden upprätthålls.

Planförslaget innebär att en utökad galleria med en mer överskådlig och orienterbar struktur i kvarterets inre etableras. Den nya strukturen innebär att äldre byggnader lyfts fram och exponeras, som Freys hyrverk, Marmorhallarna och Sturebadet. Utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser säkerställer ett långsiktigt bevarande av kvarterets kulturhistoriska värdefulla byggnader. Med ett mer funktionsblandat innehåll bidrar

planförslaget till att levandegöra stadens allra mest centrala delar under en större del av dygnet. Fler bostäder är en viktig komponent i strävan att skapa trygghet och hemkänsla.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av butikslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som tillgängligheten till tunnelbanan blir bättre.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

Slut