



Kontaktperson

Christina Winberg

Innerstad

Telefon: 08-508 26266

christina.winberg@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-12-15

Markanvisning för kultur- och bostadsändamål inom del av fastigheten Sabbatsberg 16 i Vasastaden till Folkhem.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för kultur- och bostadsändamål inom nuvarande fastigheten Sabbatsberg 16 till Folkhem.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Detaljplanen för Sabbatsberg 23 m m antogs av kommunfullmäktige 2005-10-03. Planen har dock överklagats och ännu inte vunnit laga kraft. Planen anger ny bostadsbebyggelse inom Sabbatsbergsområdet med cirka 450 bostadslägenheter samt ca 5000 m² lokaler. Inom planområdet finns även en byggrätt för kultur- och bostadsändamål (kvarter D) som bör samordnas med övrig planering och genomförande av området. Markområdet ägs idag av Stockholms läns landsting genom Locum AB. För att möjliggöra markanvisning har kontoret träffat preliminär överenskommelse med Locum om köp av markområdet. Folkhem har ansökt om markanvisning för kultur- och bostadsändamål. I byggnaden önskar Folkhem förutom upp till cirka 24 hyreslägenheter inrymma museum för konstsamling tillhörande Sven-Harry Karlssons konststiftelse. Kulturlokalerna föreslås få en yta om cirka 1 600 m² BTA. Staden föreslås upplåta marken med tomträtt. Kontoret bedömer att affären är godtagbar för staden och föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Folkhem. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 december 2005.

Bilaga 1: Illustrationskarta detaljplan Dp 2002-17085-54

Bakgrund

Folkhem har inkommit med en ansökan om markanvisning för kultur- och bostadsändamål inom Sabbatsbergsområdet i Vasastaden. Avsikten är bland annat att finna en plats i Stockholm för ett museum för den konstsamling som idag tillhör Sven-Harry Karlssons konststiftelse. Markanvisningen avser byggrätt inom Sabbatsbergsområdet där marken idag ägs av landstinget genom Locum AB. För den norra och västra delen av Sabbatsberg finns idag en antagen men ännu ej lagakraftvunnen detaljplan Dp 2002-17085-54. Denna har överklagats till länsstyrelsen.

På det aktuella markområdet ligger idag en byggnad som bland annat inrymmer panncentral, nätstation, reservkraftanläggning, personalutrymmen för driftpersonal m m. Byggnaden måste rivas för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Locum AB förbereder f n en flytt av dessa verksamheter till sjukhusområdet i sydöstra delen av Sabbatsberg, utanför detaljplaneområdet.

Enligt detaljplanen ska inom Sabbatsbergsområdet förutom den ovan beskrivna bebyggelsen uppföras totalt 450 nya bostadslägenheter, varav cirka 290 hyreslägenheter och 160 bostadsrätter. Markanvisning har tidigare givits till Folkhem och Besqab för byggande av cirka 38 respektive 52 bostadsrättslägenheter samt till Svenska Bostäder för cirka 130 hyreslägenheter. Resten av bostäderna byggs av Anders Bodin och Riksbyggen på mark som har förvärvats direkt från Locum. Byggstart för bostäderna är för Anders Bodin preliminärt 1 december 2006 och för de övriga 1 april 2007.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-05-27 om markanvisning inom Sabbatsbergsområdet till Svenska Bostäder, Folkhem och Besqab.

Marknämnden beslutade 2005-09-01 att godkänna investeringsutgifter om 20 mnkr för förberedande arbeten inom Sabbatsberg.

Kommunfullmäktige beslutade 2005-10-03 att anta detaljplan för Sabbatsberg 23 m m, Dp 2002-17085-54.

Utbyggnadsförslag

Den blivande fastigheten är belägen norr om Eastmanvägen intill Vasaparken, kvarter D eller blivande kvarteret Brunnsläkaren enligt namnberedningens förslag. Fastighetens läge har markerats på illustrationskarta för detaljplan för Sabbatsberg 23 m m, se *bilaga 1*. Fastigheten är enligt planen avsedd för kultur- och bostadsändamål i upp till fem våningar med en största byggrätt per plan på 800 m² BTA med upp till

tre plan eller cirka 2 400 m² BTA bostäder motsvarande cirka 24 lägenheter och cirka två plan eller 1 600 m² BTA för kultur- och restaurangändamål. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Detta projekt ingår som en del i det större nybyggnadsprojektet inom Sabbatsbergsområdet enligt ovan nämnda detaljplan.

Förslag till markanvisning

Markanvisningen sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Kontoret föreslår att marken ska upplåtas med tomträtt till Folkhem.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 7 december 2005.

Folkhem har under de senaste tio åren erhållit 6 markanvisningar i innerstaden motsvarande cirka 300 lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Nybyggnaden inom kvarter D utgör en mindre del av det större nybyggnadsprojektet inom Sabbatsberg. Staden avser att förvärva marken från landstinget genom Locum AB och såväl förvärvet som upplåtelsen av kvarter D ingår i ett sammanhang där syftet är att få en samordnad utbyggnad av Sabbatsbergsområdet. En preliminär överenskommelse har träffats mellan parterna. Från köpeskillingen skall dras kostnader för evakuering och sanering samt eventuellt rivning av befintlig byggnad (panncentral m m). Markkontoret avser att upplåta den blivande fastigheten med tomträtt vilket kommer att utgöra den huvudsakliga inkomsten av denna del av Sabbatsbergprojektet. Avgälden skall motsvara bostadsavgäld för såväl bostäderna som för kulturlokalerna.

Som tomträttsupplåtare står staden för uppkomna gatukostnader och VA-avgifter som belastar den blivande fastigheten. Projektet bedöms endast påverka stadens driftkostnader marginellt.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Folkhem

Kontoret kommer att göra en sammantagen redovisning av exploateringen inom Sabbatsberg i förslag till genomförandebeslut som kontoret avser att förelägga marknämnden under första kvartalet 2006.

-Miljöbedömning

Markkontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans för Sabbatsberg i samband med detaljplanearbetet tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är eventuell förekomst av markföroreningar. Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen innebär en förbättring av miljön och inte medför någon påverkan på närliggande bebyggelse eller Vasaparken

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

För den aktuella markanvisningen tas ingen ny grönyta i anspråk för exploatering utan ny parkmark tillskapas enligt detaljplanen runt den nya byggnaden. Ingen kompensation blir därmed aktuell i denna del av Sabbatsbergsprojektet.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har beaktats i Sabbatsbergsprojektet i samband med plansamråd samt vid projektering av gator och allmän platsmark. I enlighet med stadens policy har tillgänglighetsprojektet granskat detaljplanen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Genomförande och tidplan

Eftersom intressent för den aktuella byggrätten hittills har saknats tillkommer markanvisningen för denna del a Sabbatsbergsprojektet i ett sent skede av projektet. Planering och projektering för bebyggelsen har därför ännu inte kunnat påbörjas. Det är emellertid bra om nybyggnaden av denna del av projektet kan påbörjas med en uppförandet av övriga bostadsfastigheter fortfarande pågår för att få en samordnad utbyggnad av området. Folkhem planerar preliminärt sin byggstart till första halvåret 2009 och med första inflyttning under 2010.

När slutliga kalkyler för genomförande av detaljplanen och köpe- och exploateringsavtal har träffats med byggherrar och fastighetsägare inom Sabbatsbergsprojektet avser kontoret att förelägga marknämnden ett förslag till genomförandebeslut, preliminärt under första kvartalet 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och Norrmalms stadsdelsförvaltning. De har inget att invända mot markanvisningen då den överensstämmer med planens intentioner.

Kontorets synpunkter och förslag

Staden upplåter mark för kultur- och bostadsändamål inom kvarter D. Avgälden skall motsvara bostadsavgäld för såväl bostäderna som kulturlokalerna. Planens syfte med denna byggrätt, att åstadkomma ett kulturellt inslag i projektet, bedöms kunna uppfyllas genom en markanvisning för blivande konstmuseum. I projektet tillkommer även ett antal bostadslägenheter vilket överensstämmer med stadens intentioner att öka bostadsbyggandet. Staden har diskuterat tomträttsupplåtelse alternativt försäljning med Folkhem avseende mark inom kvarter B där Folkhem tidigare erhållit markanvisning för cirka 38 lägenheter. I och med att den nu aktuella markanvisningen sker för tomträtt med hyresrättsändamål fullföljer staden och Folkhem markförsäljning inom kvarter B vilket gör att markanvisningen bedöms vara ekonomiskt godtagbar för staden.

Genom en markanvisning nu kan Folkhem påbörja planeringen av nybyggnaden parallellt med planeringen av kvarter B. Utbyggnaden av området kan därmed ske i ett sammanhang och genomförandet av planen säkerställs.

Byggrätten är emellertid ännu inte i stadens hand och om köpeavtal inte kan slutas med Locum AB kan inte markanvisningen fullföljas. Denna risk bedöms dock som liten.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Folkhem.

SLUT

Illustration till Detaljplan för Sabbatsberg 23 m m
Inringat område visar byggrätt som föreslås bli markanvisat
till Folkhem

