

**Beskrivning av fastighetsindelning och planförslags påverkan på
indelning, kvarteret Sperlingens Backe inom stadsdelen Östermalm**

2017-03-27

Innehåll

1	Bakgrund	3
2	Befintlig fastighetsindelning och ägoförhållanden	3
3	Befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening	5
4	Befintliga särskilda rättigheter	6
5	Behov av tredimensionell fastighetsbildning	6
5.1	Behov av tredimensionellt fastighetsutrymme urholkande Sperlingens Backe 61	6
5.2	Behov av tredimensionellt fastighetsutrymme urholkande allmän gata.....	6
6	Behov av fastighetssamverkan för att säkra effektiva kundflöden över fastighetsgräns.....	7

1 Bakgrund

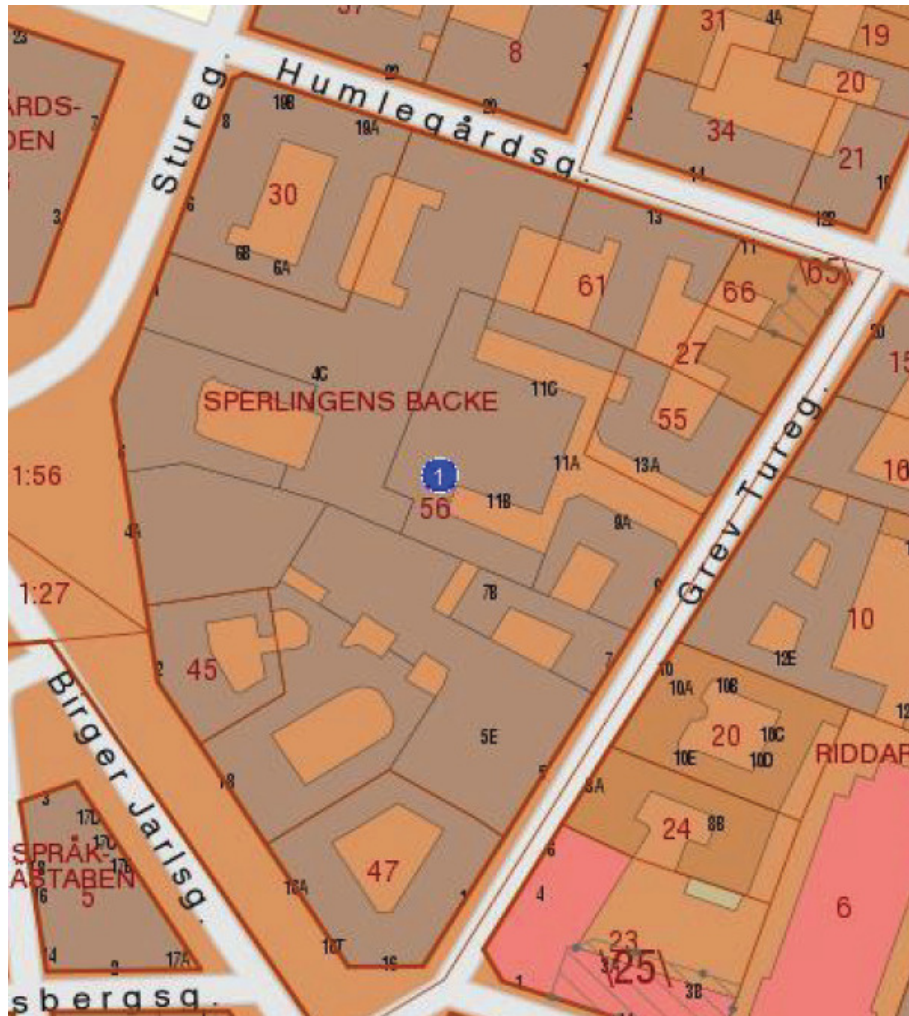
Stadsbyggnadsnämnden (SBN) har gett stadsbyggnadskontoret (SBK) i uppdrag att påbörja samråd om detaljplaneförslag för del av kvarteret Sperlingens Backe i stadsdelen Östermalm, S-Dp 2014-00404. Plansamråd beräknas äga rum i maj 2017.

Inför plansamrådet har SBK specificerat i "checklista inlämning inför samråd" vilket underlag som ska tas fram och när leverans ska ske. Bland annat specificeras att TAM Group - såsom företrädare för planområdets största fastighetsägare Sturegallerian AB - ska leverera en beskrivning över fastighetsindelningen vad avser dagsläge och detaljplaneförslagets påverkan på denna indelning.

TAM Group har av NAI Svefa beställt föreliggande beskrivning av fastighetsindelning och planförslagets huvudsakliga påverkan på denna.

2 Befintlig fastighetsindelning och ägoförhållanden

Fastighetsindelning inom kvarteret har under hösten 2016 ändrats och aktuell indelning efter nyligen genomförd klyvningsåtgärd framgår av karta nedan.



Planområdet - vilket inte täcker hela kvarteret - omfattar de fyra fastigheterna Sperlingens Backe 45, 47, 55 och 56 samt del av fastigheterna Sperlingens Backe 61 samt gatufastigheten Östermalm 1:56.

Sperlingens Backe 45 ägs av Vasakronan Fastigheter AB.

Sperlingens Backe 47 ägs av Fastighets AB Skjutgossen nr 8 & Co KB som i sin tur ägs av Vasakronan AB.

Sperlingens Backe 55 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).

Sperlingens Backe 56 ägs av Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).

Sperlingens Backe 61 ägs av Franska reformerta församlingen här i staden.

Östermalm 1:56 ägs av Stockholms stad.

Inom kvarteret men utanför planområdet finns numera efter nyligen genomförd klyvningsåtgärd fyra fastigheter - Sperlingens Backe 27, 30, 65 och 66 varav sistnämnda nybildad fastighet urholkas av nybildad tredimensionell fastighet Sperlingens Backe 65.

Sperlingens Backe 27 ägs av Sturegallerian AB som i sin tur ägs av Abu Dhabi Investment Authority (ADIA).

Sperlingens Backe 30 ägs av Gamla LivsförsäkringsAB SEB Trygg Liv.

Sperlingens Backe 65 ägs av Fastighetsbolaget Sperlingens Backe 64 AB.

Sperlingens Backe 66 ägs av bostadsrättsföreningen Älvan.

Omgivande allmän plats mark ligger huvudsakligen inom den kommunala gatufastigheten Östermalm 1:56 men även de kommunala gatufastigheterna Östermalm 1:27 och Östermalm 2:118 gränsar mot planområdet.

3 Befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning - Sperlingens Backe ga:1 - inrättad 1990. Gemensamhetsanläggningen har bland annat följande ändamål;

ÄNDAMÅL

GEMENSAMMA KÖRYTOR, TRANSPORTGÅNGAR, LASTKAJER, LYFTBORD, UTRYMMEN FÖR LAGERMÄSTARE, BESÖKSTOILETT, IN OCH UTFARTSPORT, DÖRRAR OCH TRAFIKUTRUSTNING MM

Följande fastigheter deltar för närvarande i gemensamhetsanläggningen;

Beteckning

STOCKHOLM SPERLINGENS 30
STOCKHOLM SPERLINGENS 45
STOCKHOLM SPERLINGENS 55
STOCKHOLM SPERLINGENS 56

Sperlingens Backe ga:1 förvaltas av Sturefarets Samfällighetsförening - vilket innebär att anläggningsförvaltningen ska ske enligt bestämmelser i lag om förvaltning av samfälligheter (SFL), föreningens stadgar och stämmobeslut.

Behov av ändringar av denna gemensamhetsanläggning kommer att aktualiseras om kvarteret ska omdanas i enlighet med program- och planintentioner. Bland annat kommer sannolikt fastigheten Sperlingens Backe 47 och behöva träda in som deltagande.

4 Befintliga särskilda rättigheter

Befintliga och registrerade särskilda rättigheter – officialnyttjanderätt och avtalsservitut - vilka berör fastigheter inom planområdet redovisas i nedanstående tabell. Aktualitetsdatum: 2017-03-23.

Ändamål:	Förmånsfastighet:	Belastad fastighet:	Rättighetsbeteckning:
Tunnelbaneuppg. mm		Sperlingens Backe 47	01-IM2-65/4309.1
Glastak mm	Sperlingens Backe 56	Sperlingens Backe 55	01-IM2-87/65319.1
Nätstation mm		Sperlingens Backe 56	01-IM2-83/64202.1

Behov av ändringar av en eller flera av dessa rättigheter kommer att aktualiseras om kvarteret ska omdanas i enlighet med program- och planintentioner. Befintlig officialnyttjanderätt avseende tunnelbaneuppgång belastande Sperlingens Backe 47 kommer säkerligen därmed att behöva ändras eller upphävas för att ersättas med annan lämplig fastighetsrättslig lösning.

5 Behov av tredimensionell fastighetsbildning

5.1 Behov av tredimensionellt fastighetsutrymme urholkande Sperlingens Backe 61

Ett genomförande av en kvartersomdaning i enlighet med program- och planintentioner kan komma att aktualisera tredimensionell fastighetsbildning berörande Sperlingens Backe 61 ägd av Franska reformerta församlingen här i staden. Denna fastighet skulle därmed komma att urholkas av ett tredimensionellt fastighetsutrymme huvudsakligen lokaliserad under innergård och tillhörande Sperlinge Backe 56.

Det är angeläget att förutsättningen analyseras inom ramen för kommande detaljplanearbete så att tillräckligt stöd i plan för tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd vid behov säkras.

5.2 Behov av tredimensionellt fastighetsutrymme urholkande allmän gata

Ett genomförande av kvartersomdaning i enlighet med program- och planintentioner kan även komma att aktualisera tredimensionell fastighetsbildning berörande allmän gata - Grev Turegatan - och den kommunala fastigheten Sperlingens Backe Östermalm 1:56 och eventuellt också Östermalm 2:118.

Det är angeläget att förutsättningen för sådan fastighetsbildning analyseras inom ramen för kommande detaljplanearbete så att tillräckligt stöd i plan för tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd vid behov säkras.

6 Behov av fastighetssamverkan för att säkra effektiva kundflöden över fastighetsgräns

Ett genomförande av en kvartersomdaning i enlighet med program- och planintentioner innebär att kundflödena kommer att delvis förändras och korsa fastighetsgränser i ett antal nya lägen.

Hur dessa delvist ändrade kundflöden lämpligen ska säkras genom fastighetsrättsliga samverkanslösningar såsom servitutsupplåtelser och inrättande av gemensamhetsanläggningar kommer att behöva studeras ingående.

De fyra fastigheternas olika behov och förutsättningar för att förvalta och effektivt säkra optimala kundflöden genom kvarteret bör utgöra utgångspunkt för en sådan analys. Därefter bör lämpliga fastighetsrättsliga samverkanslösningar utformas.

I analysen bör ingå att studera hur gemensamma utrymmen såsom förbindelsegångar och öppna platser lämpligen ska förvaltas och bekostas för att uppnå ett så optimalt utförande och förvaltande som möjligt till gagn för kvarterets handel, restauranger med flera cityfunktioner.

Stockholm den 27 mars 2017



Johan Norrsell, Tekn. D.

Kontaktuppgifter

Johan Norrsell

tel: 010-603 86 96

johan.norrsell@naisvefa.se