

# PM

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

2019-05-29

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Innehåll

1.	Bakgrund och uppdrag _____	3
1	Befintlig fastighetsindelning och ägoförhållanden _____	3
2.	Befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening _____	5
3.	Befintliga särskilda rättigheter _____	6
4.	Fastighetsrättsliga aspekter på kvartersutformning i sid- och höjdled under Grev Turegatan ____	7
5.	Behov av fastighetssamverkan för att säkra effektiva kundflöden över fastighetsgräns _____	8

## 1. Bakgrund och uppdrag

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) har gett stadsbyggnadskontoret (SBK) i uppdrag att ta fram ett detaljplaneförslag omfattande den södra halvan av kvarteret Sperlingens Backe.

TAM Group - såsom företrädare för planområdets största fastighetsägare Sturegallerian AB - ska leverera en beskrivning över fastighetsindelningen vad avser dagsläge och detaljplaneförslags påverkan på denna indelning.

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

## 1 Befintlig fastighetsindelning och ägoförhållanden

Fastighetsindelning inom kvarteret Sperlingens Backe, del av kvarteret Riddaren och allmän plats mellan de båda kvarteren framgår av karta nedan.



Karta redovisande aktuell fastighetsindelning inom kvarteret Sperlingens Backe, del av kvarteret Riddaren och allmän plats mellan de båda kvarteren med allmän plats-fastigheterna Östermalm 1:56 och 2:118.

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 allmän platsfastigheterna Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118.

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.

Sperlingens Backe 56 ägs av Sturegallerian AB.

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

Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 ägs av Stockholms stad.

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

Sperlingens Backe 27 ägs av Sturegallerian AB.

Sperlingens Backe 30 ägs av Gamla LivförsäkringsAB SEB Trygg Liv.

Sperlingens Backe 65 ägs av Sturegallerian Eleven E 2016 AB.

Sperlingens Backe 66 ägs av bostadsrättsföreningen Älvan.

Utanför planområdet och inom angränsande kvarter Riddaren ligger bland annat fastigheterna Riddaren 23 och Riddaren 24 - vilka båda inrymmer tunnelbaneanläggningar - varav åtminstone förstnämnda är direkt berörd av ovan nämnda föreslagen omläggning av tunnelbaneförbindelse. Båda fastigheterna är belastade av servitut för tunnelbaneändamål.

Riddaren 23 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Stockholm Riddaren 23 KB.

Riddaren 24 ägs av bostadsrättsföreningen Riddaren 24.

## 2. Befintlig gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

Inom kvarteret 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, BESÖKSTOALETT, IN OCH UTFARTPORT, 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 planintentionerna. Bland annat kommer sannolikt fastigheten Sperlingens Backe 47 och behöva träda in som deltagande.

### 3. Befintliga särskilda rättigheter

Befintliga och registrerade särskilda rättigheter – officialnyttjanderätt och avtalsservitut - vilka berör fastigheter inom planområdet redovisas i nedanstående tabell. Aktualitetsdatum: 2017-10-26.

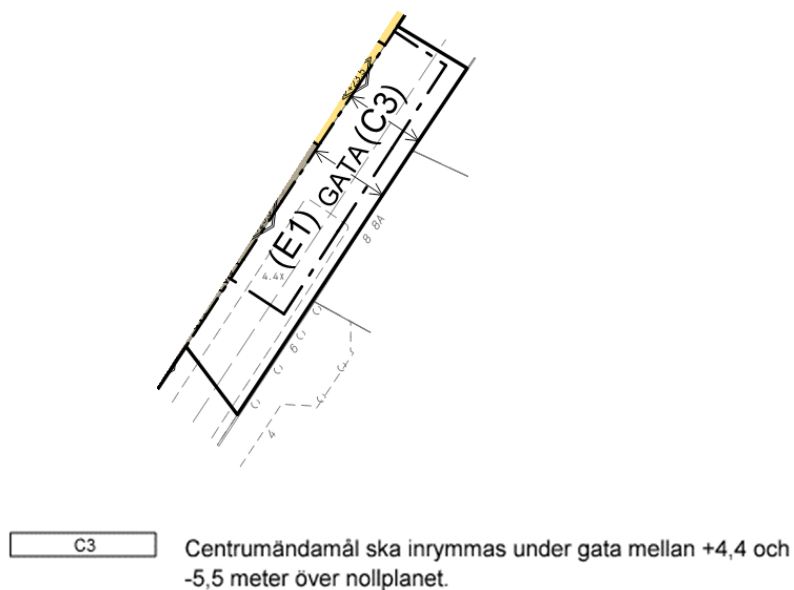
Ändamål:	Förmånsfastighet:	Belastad fastighet:	Rättighetsbeteckning:
Tunnelbaneuppgång m.m.		Sperlingens Backe 47	01-IM2-65/4309.1
Glastak mm	Sperlingens Backe 56	Sperlingens Backe 55	01-IM2-87/65319.1
Nätstation mm	Floden 1	Sperlingens Backe 56	01-IM2-83/64202.1

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

#### 4. Fastighetsrättsliga aspekter på kvartersutformning i sid- och höjdlid under Grev Turegatan

Ett genomförande av kvartersomdanning i enlighet med planintentionerna kommer att aktualisera tredimensionell fastighetsbildning berörande de båda kommunala gatu-fastigheterna Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118.

I planförslag för del av kv Sperlingens Backe m.m. - S-Dp 2014-00404-54 - har kvarter under Grev Turegatan och inom de båda allmänna platsfastigheterna Östermalm 1:56 och 2:118 avgränsats grafiskt och verbalt i sid- och höjdlid på följande sätt;



Redovisat förslag till användningsgräns och GATA(C4)-bestämmelse med angivna övre och nedre plushöjder för kvarterets utsträckning innebär att ett 3D-fastighetsutrymme endast i ytterst liten grad sannolikt kommer att tillåtas bli större. Det följer av

att lantmäterimyndigheten sannolikt endast kommer att tillåta mycket liten planavvikelse innebärande att del av 3D-fastighetsutrymme hamnar utanför kvartersgräns och inom allmän plats i sid- och/eller höjddled.

## 5. Behov av fastighetssamverkan för att säkra effektiva kundflöden över fastighetsgräns

Ett genomförande av en kvartersomdaning i enlighet med planintentionerna 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 berörda 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 2019-05-29



Johan Norrsell  
Svefa AB