

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse, för bostäder, centrum, handel, kontor och hotell inom fastigheten Hästskon 12 på Norrmalm med Vasakronan Fastigheter AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Vasakronan Fastigheter AB avseende tomträtten Hästskon 12 samt träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gustaf Schneider
Tf. Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Hästskon 12, som omfattar flera byggnader vid Sveavägen, Hamngatan och Mäster Samuelsgatan i Stockholms City, ska byggas om, delvis rivas ned och byggas till med en större byggnadsvolym för bostäder, centrum, handel, kontor och hotell. Vasakronan Fastigheter AB innehar fastigheten med tomträtt. Den ljusa bruttoarean föreslås öka från ca 45 000 kvm ljus BTA till ca 60 000 kvm. Cirka 30 lägenheter byggs och upplåts med bostadsrätt.

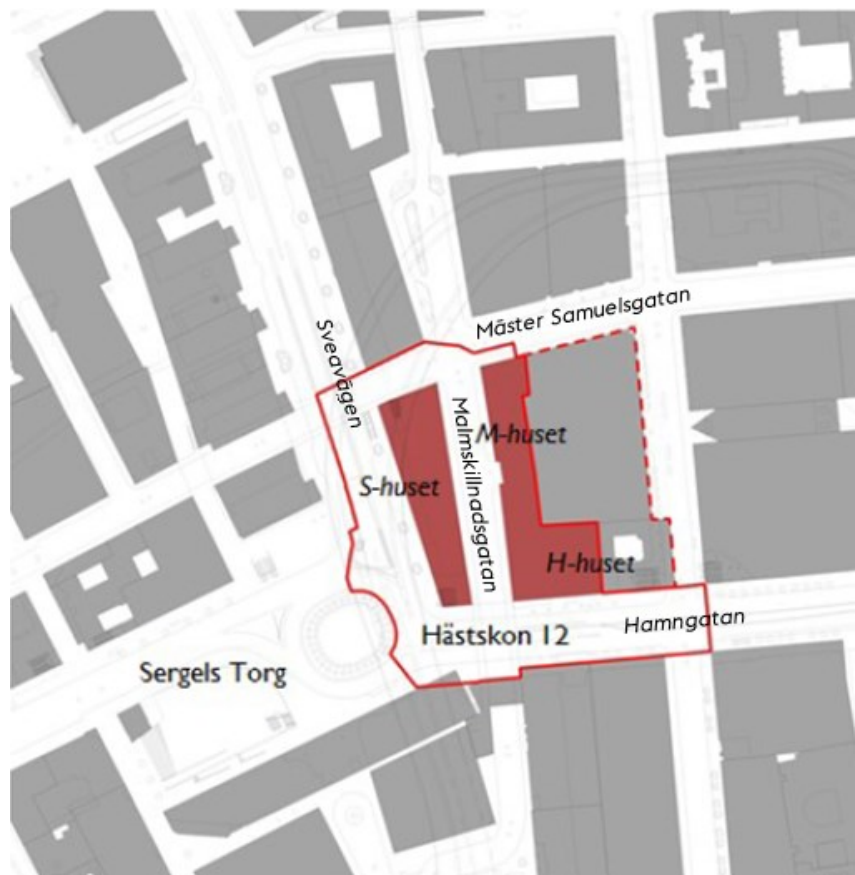
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den netto-tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 20 år.

Med anledning av ovanstående har staden upprättat en överenskommelse om exploatering och upprättat förslag till tilläggsavtal samt sidoavtal till fastighetens tomträttsavtal.

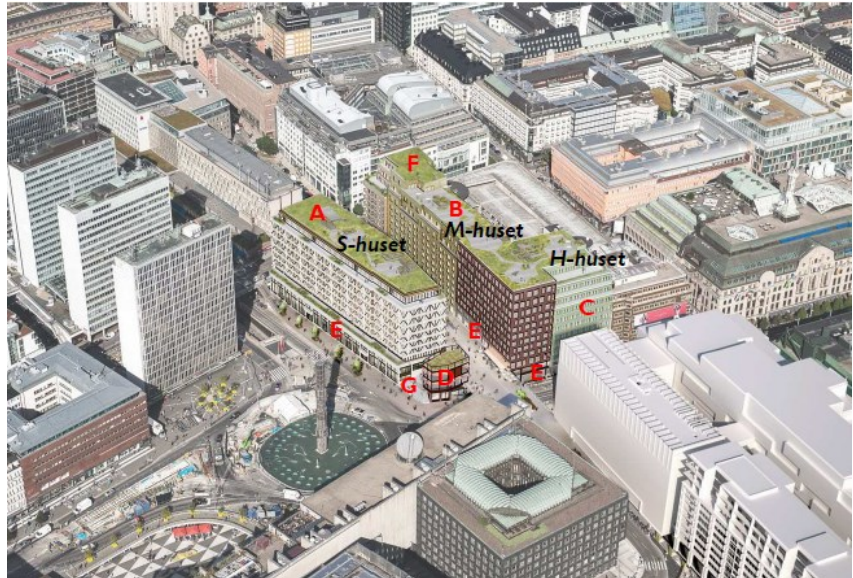
Bakgrund till överenskommelsen

Hästskon 12 är upplåten med tomträtt till Vasakronan Fastigheter AB. Fastigheten är belägen just nordost om Sergels torg. Fastighetens utbredning syns i kartbild nedan.



Hästskon 12 med bebyggelse ovan mark markerat med rött.

Detaljplanearbete pågår och följande föreslås. Byggnaderna på var sida om Malmkillnadsgatan, S-huset och M-huset, får tillägg om två till tre våningar. Malmkillnadsgatan kommer bli smalare då S-huset blir bredare. Huset längs Hamngatan, H-huset, rivs och ersätts med ett nytt hus. Tillbyggnaden som finns i hörnet Sveavägen/Hamngatan kommer att rivas och ersättas med ett hörnhus och en trappa från Sveavägen upp till Malmkillnadsgatan. Bostäderna placeras i hörnan av Malmkillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. En mindre del av bostädernas volym kommer att gå in på fastigheten Grävlingen 12 just norr om M-huset. En överenskommelse om fastighetsreglering av tredimensionell luftvolym för överföring från Grävlingen 12 till Hästskon 12 har tecknats med ägaren till Grävlingen 12, City Cronan Fastighets Kommanditbolag (c/o AMF Fastigheter).



Fotomontage som visar förslagets huvuddrag.

Enligt detaljplaneförslaget kommer ytorna utökas från cirka 45 000 kvm ljus BTA ovan mark till cirka 60 000 kvm fördelat på kontor, handel/service, hotell och bostäder.

Idag är avgäldsgrundande ljus ekvivalent BTA 43 550 kvm (enligt tidigare uppmätning och förlikning i samband med avgäldsreglering 2004-11-01). För avgäldsperioden som började löpa den 1 november 2014 utgår en årlig avgäld om 38 000 000 kronor.

Tidigare beslut

För området gäller följande detaljplaner:

Stadsplan 6015 (fastslagen 620918) som syftade till att inom kvartersmark möjliggöra ny bebyggelse för affärs-, kontors- och liknande ändamål, inklusive hotell. Planen omfattar, utöver byggnader inom Hästskon 12, del av Sergels torg, Mäster Samuelsgatan och Hamngatan. Planen medger till stora delar en underbyggnadsrätt.

Tilläggsplan 93100 (laga kraft 970709) som avsåg att möjliggöra upprustning och stadsförnyelse av området kring Sergels torg inför Kulturhuvudstadsåret. Den berör Hästskon 12 i de undre delarna samt hörnet Hamngatan – Sveavägen.

Tilläggsplan 96056 (lagakraft 970709) syftade till att möjliggöra om- och tillbyggnad av del av fastigheten mot Sveavägen / Sergels torg.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2014-04-10 och hemställde även vid detta tillfälle att starta ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2014-04-10.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Vasakronan Fastigheter AB och förslag till tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Hästskon 12 för den exploatering som tillkommer tomträttsfastigheten.

I samband med exploateringarna i kvarteret Trollhättan, Snäckan 8 och Orgelpipan 6 bestämdes att på grund av höga ombyggnadskostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för netto-tillkommande byggrätt för kommersiellt ändamål för de 20 första åren.

I likhet med förutsättningarna i ovannämnda projekt ska parterna i detta fall i sidoavtal till tomträttsavtal komma överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten för kommersiellt ändamål ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den första 20-årsperioden. Avgäldsnedläggningen gäller alltså enbart för netto-tillkommande byggrätt som inte är bostäder.

Hotelldelen åsätts en särskild hotellavgäld. För det fall hotell-användningen blir större än den nettotillkommande kommersiella byggrätten föreslås även den överskjutande delen hotell erhålla hotellavgäld.

Eftersom projektet är stort och komplext och därför inte kan genomföras samtidigt i sin helhet skall en etappindelning göras av avgäldsnedläggningen. Etappförskjutningen av avgäldsnedläggningen ska utgå från en tänkt uppdelning av byggnationerna i tre etapper. Varje etapp får en avgäldsnedläggning om 20 år.

Bostadsdelen kan urskiljas som en egen tredimensionell bostadsfastighet. Bostäderna erbjuds att därefter upplåtas med bostadsrätt på tomträtt.

Byggnadskroppen inom Hästskon 12 kragar ut över del av Mäster Samuelsgatan belägen inom Grävlingen 12. Kontoret har därför tillsammans med Vasakronan Fastigheter AB tecknat överenskommelse med City Cronan Fastighets Kommanditbolag (c/o AMF Fastigheter) om fastighetsreglering av tredimensionell luftvolym för överföring från Grävlingen 12 till Hästskon 12.

Befintlig trappa mellan Sveavägen och Mäster Samuelsgatan kommer att rivas. En ny trappa kommer byggas från Sveavägen upp till Malmskillnadsgatan. Från Sveavägen/Hamngatan finns idag en rulltrappa och trappa ner till det undre planet som ansluter till Hästkogången. Denna förbindelse byggs om till enbart en rulltrappa.

Inför markanvisningen har Expertrådet godkänt ärendet 2014-04-02 (dnr E2013-5141-1096).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

Bolaget har stått för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet uppfyller ett antal mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i bostadsrätt. Projektet uppfyller även flera mål som finns för stadsutvecklingsområde City. Exempel på mål som uppfylls är att City ska vara en vital urban miljö och att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna.

Miljö

Inom arbetet med detaljplanen bedömer stadsbyggnadskontoret att planens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver upprättas.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

I projektet kommer minst 60% av takytan vara så kallade gröna tak. Detta görs för att bl a fördröja dagvatten i en miljö med mycket hårdgjord yta.

Energihushållning

Projektet är till stora delar ett ombyggnadsprojekt och omfattas ej av de energikrav som Staden ställer vid ren nybyggnad. Bolaget ska till Staden inrapportera energihushållning efter genomförd om- och tillbyggnad i projektet.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 24 november 2016.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och projektet har en genomförandetid på cirka åtta år.

Risker och osäkerheter

Inga andra risker bedöms än att detaljplanen blir överklagad.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget innebär att mer handel, kontor och hotell byggs mycket centralt i City. Projektet ger också ett litet tillskott av bostäder. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen av City i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Slut