

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för centrumändamål och kontor inom fastigheten Snäckan 8 på Norrmalm med Remulus Snäckan 8 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Remulus Snäckan 8 AB avseende tomträtten Snäckan 8 samt träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Snäckan 8 ska rivas ned och ersättas med en större byggnads-
volym för centrum och kontor. Remulus Snäckan 8 AB innehar
fastigheten med tomträtt. Den ljusa BTA:n föreslås öka från cirka
17 000 kvm till drygt 26 000 kvm. Detaljplanearbete pågår.

Exploateringskontoret
Stora projekt

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

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

Snäckan 8 är upplåten med tomträtt till Remulus Snäckan 8 AB, som är ett bolag i Skanska-koncernen. Fastigheten är belägen vid Tegelbacken. Planområdets utbredning syns i rött i kartbild nedan.



Planområdet inom tomträten Snäckan 8 markerat med rött.

Detaljplanearbete pågår och följande föreslås. Byggnaden ska rivas ned och ersättas med en ny byggnad. Byggnadsvolymen kommer bli högre och byggnadens fotavtryck kommer att öka inom befintlig tomträtt så att byggnaden även breder ut sig i öster

in på Rödbodgatan. Rödbodgatan kommer att smalnas av. Den södra infarten till Klarafaret kommer att byggas för.



Vy från Tegelbacken norrut, befintlig situation.



Vy från Tegelbacken norrut, planförslaget.

Därutöver kommer en mindre del av byggnadens volym att gå in på fastigheten Fyrfotan 1, dvs över Herkulesgatan norr om byggnaden.

Enligt detaljplaneförslaget kommer ytorna utökas från cirka 17 000 kvm ljus BTA till drygt 26 000 kvm ljus BTA fördelat på kontor och centrumändamål.

Idag är avgäldsgrundande ljus ekvivalent BTA ca 17 850 kvm. För avgäldsperioden som började löpa den 1 februari 2011 utgår en årlig avgäld om 12 000 000 kronor.

Tidigare beslut

Markanvisning till Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt och begäran om planstart skedde 2013-05-23. Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplaneläggning 2013-05-23. Remulus Snäckan 8 AB köpte därefter tomträten till Snäckan 8 från Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt. Beslut 2015-06-11 av exploateringsnämnden om ändring av tidigare markanvisning från Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt till Remulus Snäckan 8 AB.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Remulus Snäckan 8 AB och förslag till tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Snäckan 8 för den exploatering som tillkommer tomträttsfastigheten.

I samband med exploateringarna i kvarteret Trollhättan, Hästskon 12 och Orgelpipan 6 bestämdes att på grund av höga ombyggnadskostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för nettotillkommande 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.

Flera gemensamhetsanläggningar i kvarteret påverkas av exploateringen och dessa gemensamhetsanläggningar kan komma att omprövas.

Därutöver kommer en mindre del av byggnadens volym att gå in på fastigheten Fyrfotan 1, dvs över Herkulesgatan norr om byggnaden. Remulus Snäckan 8 AB har därför tecknat avtal med

Stockholm Klaraporten AB (tomträttshavare till Fyrfotan 1) om servitut för utkragning.

Inför markanvisningen behandlade Expertrådet ärendet den 15 maj 2013 (dnr E2011-381-644).

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 ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

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:

- 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)

Miljö

Inom arbetet med detaljplanen bedömer stadsbyggnadskontoret att planens genomförande 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. Miljöfrågor av betydelse har redovisats i detaljplanens planbeskrivning och i miljökonsekvensbeskrivning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Snäckan 8 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

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 29 augusti 2018.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Byggnaden saneras och rivs ned till markplan. Grunden kommer att förstärkas. Därefter byggs huset upp och den närmsta delen av Rödbodgatan läggs igen.

Risker och osäkerheter

Byggnationen kommer att vara komplex och sker i en central del av city. Bland annat finns ett hotell som närmsta granne som ska hålla igång sin verksamhet under hela byggtiden. Risk för trafikpåverkan och omledning av trafik under byggtid. Därutöver finns det risk att detaljplan och bygglov blir överklagade.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget innebär att mer handel och kontor byggs mycket centralt i City. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen i södra Klara-området i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Slut