

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Exploateringsavtal avseende fastigheten Hästen 21 på Norrmalm med Hasten 21 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Hästen 21 med Hasten 21 AB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade 2018-11-15 beslut om att godkänna Exploateringsavtal med FIL Hästen R Building AB (numera namnändrat till Hasten 21 AB) gällande exploatering inom Hästen 21 på Norrmalm. Antagandet av detaljplan för fastigheten har därefter upphävts av mark- och miljödomstolen. Detta får till följd att exploateringsavtalet har förfallit då exploateringsavtalet var villkorat av ett korrekt antagande av detaljplanen. Därför tas exploateringsavtalet med samma innehåll som tidigare men med nytt datum för giltighet upp till godkännande av exploateringsnämnden igen.

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
start.stockholm

Projektet i sig innebär att byggnaden inom Hästen 21 ska rivas ned och ersättas med en ny högre byggnad för centrum, kontor, parkering och bostäder. Hästen 21 är en privatägd fastighet som innehas av Hasten 21 AB. Staden har upprättat exploateringsavtal med bolaget berörande två olika servitut och exploateringsbidrag till cykelparkeringar.



Planområdet tillika fastigheten Hästen 21 markerat med rött.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljpanelläggning 2016-03-15.

Detaljplanen var ute på samråd mellan 20 juni och 15 september 2017. Därefter ställdes den ut till granskning 20 juni – 29 augusti 2018. Detaljplanen antogs därefter av stadsbyggnadsnämnden 2018-11-22. I överklagandet av detaljplanen har Mark- och miljödomstolen undanröjt stadsbyggnadsnämndens antagandebeslut. I den nya behandlingen av detaljplanen godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen 2020-03-19.

Ärendet togs upp första gången till exploateringsnämnden 2018-11-15 och detta är andra redovisningen för nämnden.

Beskrivning av projektet / Bakgrund till exploateringsavtalet

Exploateringsnämnden fattade 2018-11-15 beslut om att godkänna Exploateringsavtal med FIL Hästen R Building AB (numera Hasten 21 AB) gällande exploatering inom Hästen 21 på Norrmalm. Därefter antog stadsbyggnadsnämnden detaljplan för projektet 2018-11-22. Detaljplanen blev överklagad. Mark- och miljödomstolen har 2020-01-30 beslutat upphäva stadsbyggnadsnämndens beslut om antagande. Då exploateringsavtalets giltighet var villkorat av ett korrekt antagande av detaljplanen före 2019-06-01 har exploateringsavtalet förfallit. I den nya behandlingen av detaljplanen har den godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-03-19 och planeras antas av kommunfullmäktige före sommaren 2020.

Fastigheten Hästen 21 ägs av Hasten 21 AB som är ett bolag som förvaltas av Pembroke. Inom fastigheten ska en ny byggnad uppföras. Den gamla rivs ner och ersätts med högre byggnad för centrum, kontor, parkering och bostäder.

Exploateringskontoret har upprättat ett nytt avtal med fastighetsägaren med precis samma innehåll som tidigare men med nytt datum för avtalets giltighet. Exploateringsavtalet, förklaras närmare nedan och till stora delar på samma sätt som vid den första redovisningen till exploateringsnämnden 2018-11-15.



Föreslagen byggnad på Hästen 21 sedd från Regeringsgatan norrut. Till höger i bild syns Hästen 20 (NK:s länkbyggnad) och Hästen 19 (NK:s huvudbyggnad).

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Hasten 21 AB som är lagfaren ägare till Hästen 21.

I exploateringsavtalet avtalar Staden och Bolaget om rätt till x-område (hörnavskärning) samt om exploateringsbidrag för 30-50 cykelparkeringsplatser som Bolaget ska erlagga till Staden.

Till exploateringsavtalet finns även bilagt ett servitutsavtal mot grannfastigheten Hästen 20. Hästen 20 är NK:s länkbyggnad och är en tomträtt upplåten till AB Nordiska Kompaniet där Staden är lagfaren ägare. Servitutet innebär att Hästen 21 har rätt att ha fönster i fastighetsgräns mot Hästen 20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga sådana belopp att beslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området.

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

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet med ett tillskott av 27 lägenheter i City uppfyller ett antal mål, t ex

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)

Lokaler

Fler kontorsytor bidrar till fler arbetsplatser

Tillgänglighet

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige kv 2 2020. Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt nytt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.

Kommunikation

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget innebär att mer handel och kontor byggs i ett bra läge i City. Projektet ger också ett litet tillskott av bostäder.

Slut