



Jörgen Nygård
Innerstad
Telefon: 08-508 269 48
jorgen.nygard@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Överenskommelse om exploatering, för bostads och kontorsändamål inom fastigheten Norrmalm 2:62 invid kv Bocken med Fabege.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Fabege avseende del av Norrmalm 2:62 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Stockholms stad och Fabege AB har tidigare kommit överens om ett avtalspaket, exploateringsnämnden godkände avtalet 2007-11-15. Som en del av denna överenskommelse har Stockholms stad, genom dess exploateringsnämnd träffat markanvisningsavtal avseende del av Norrmalm 2:62 (del av Lästmakargatan).



Fabege som äger marken längs den norra sidan av Lästmakargatan har tillsammans med staden utarbetat ett förslag som medför att en remsa om ca 80*4 meter av gatan tillförs kvartersmarken och bebyggs.

Föreslagen detaljplan innebär att fasadlivet för fastigheterna Bocken 35 och 39 flyttas ut på en del av marken som idag utgörs av allmänplatsmark dvs del av Lästmakargatan. Vidare tillåts befintlig bebyggelse att utökas med 2-3 våningar.

Den föreslagna detaljplanen medför ca 9 600 kvm BTA ny byggrätt, ca 25 % av nya byggrätten ligger på den del som idag utgörs av Lästmakargatan. Byggrätten utgörs av ca 20 lägenheter och ca 8 000 kvm BTA kommersiella ytor.

Rivning av fasad och del av Lästmakargatan kan påbörjas under våren 2008. Inflyttningen kan påbörjas under hösten 2009 är färdig under våren 2010. Byggnationen förväntas vara färdig under våren 2010.

Projektet medför investeringsutgifter om ca 1 mnkr och investeringsinkomster om ca 52 mnkr.

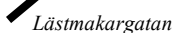
Enligt förslag till exploateringsavtalet, som inte är undertecknat ännu, köper bolaget marken för 20 000 kr/kvm BTA vilket genererar en försäljningsinkomst på ca 52 mnkr. Vidare åtar sig bolaget att genomföra och bekosta de åtgärder på allmän plats som exploateringen ger upphov till. Omfattningen av dessa åtgärder är osäkra i dagsläget.

Expertrådet har godkänt ärendet 2007-11-07, dnr E07-384-1857.

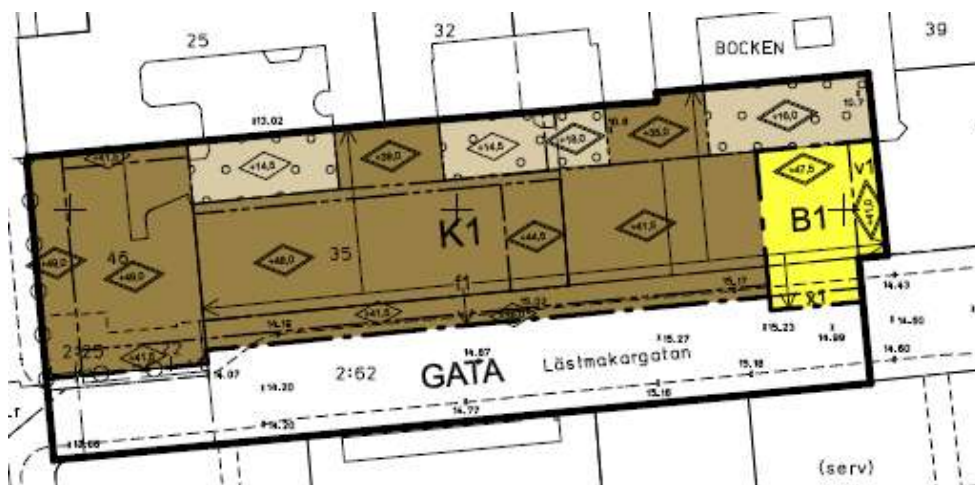
Bakgrund

Stockholms stad och Fabege AB har kommit överens om ett avtalspaket innehållande ett flertal avtal vilka parterna ömsom säljer, ömsom köper fastigheter samt avtalar om upphörande av tomträttsupplåtelser. Som en del av denna överenskommelse har Stockholms stad, genom dess exploateringsnämnd träffat, markanvisningsavtal avseende del av Norrmalm 2:62 (del av Lästmakargatan).

Lästmakargatan sträcker sig mellan Regeringsgatan och Birger Jarlsgatan och fungerar idag främst som lastgata till butikerna mot Kungsgatan. För att motverka denna karaktär och för att förbättra gatans utformning föreslås Lästmakargatan att byggas om.



Fabege, som äger marken längs den norra sidan av Lästmakargatan, har tillsammans med staden utarbetat ett förslag som medför att lastningen flyttas in i byggnaderna längs gatan. För att lyckas med detta behöver en remsa om ca 80*4 av den bredare delen av gatan tillförs kvartersmarken och bebyggs.



Detaljplan

Förslagen detaljplan innebär att fastigheterna Bocken 46 och 35 får byggas på med två till tre våningar. En del av fastigheten Bocken 39 rivs och ersätts av ett nytt bostadshus på tio våningar och den resterande delen byggs till med en till två våningar. Vidare föreslås att fastigheternas fasader får nytt ytskikt och att fasadliven för Bocken 35 och 39 flyttas ut på en del av marken som idag utgörs av allmänplatsmark (Lästmakargatan).

Den föreslagna detaljplanen medför ca 9 600 kvm BTA ny byggrätt, ca 25 % av nya byggrätten ligger på den del som idag utgörs av Lästmakargatan. Byggrätten kommer att utgöras av ca 20 lägenheter och ca 8 000 kvm BTA kommersiella ytor.



Perspektivbild mot nybyggnation

Överenskommelse om exploatering

Avtalet innebär att Fabege köper marken (del av Lästmakargatan) från Staden för 20 000 kronor per kvm BTA. Marken överförs genom fastighetsreglering till av

köparen ägd fastighet. Betalning sker i samband med regleringen som bedöms kunna ske vid lagakraftvunnen plan april 2008. Uppgörelsen har tidigare godkänts i expertrådet, dnr E07-384-1875, och intäkterna bedöms uppgå till ca 52 mnkr. De åtgärder som uppkommer för att anpassa ny bebyggelse mot Lästmakargatan utförs och bekostas av Fabege. Även eventuella ombyggnader av Lästmakargatan som uppkommer till följd av exploateringen förväntas utföras och bekostas av Fabege. I övrigt innehåller avtalet stadens sedvanliga villkor.

Beslut

2007-11-15 Exploateringsnämnden godtar markanvisningsavtal till Fagebe.
2007-06-14 SBN beslutar att påbörja planarbete för kv Bocken 2007-06-14

SBN förväntas anta detaljplanen 2008-02-07.

Genomförande och tidplan

Rivning av fasad och del av Lästmakargatan förväntas påbörja under våren 2008. Inflyttningen och förväntas ske under hösten 2009 och vara färdig under våren 2010. Byggnationen förväntas vara färdig under våren 2010.

SBN förväntas antaga planen 2008-02-07

Risker och osäkerhetsfaktorer

Då exploateringsavtalet inte är underskrivet finns risk att revidering av kostnaderna kan komma att ske. Kontoret bedömer denna risk som liten.

Ekonomi

Projektets ekonomi är god då försäljningsinkomsten bedöms uppgå till ca 52 mnkr och utgifterna bedöms begränsas till ca 1 mnkr. Resultatpåverkan på trafiknämndens och stadsdelsnämndens driftbudget är försumbara.

Projektet bedöms generera en reavinst som uppgår till 51 mnkr.

Eftersom de totala utgifterna i projektet begränsas till ca 1 mnkr kan kontoret ta genomförandebeslut på delegation. Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via nämndens investeringsbudget för år 2008 och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.



Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

För projektet finns ingen miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt eftersom marken som bebyggs utgörs av hårdgjord gångbana. Kontoret ser positivt på att Lästmakargatan, som idag fungerar som en bakgata, förnyas med ett nytt gaturum med handel i bottenvåning samtidigt som området tillförs nya bostäder.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk

-Tillgänglighet

Ur tillgänglighetssynpunkt kommer gata och byggnader vara tillgänglighetsanpassade.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen dels genom att skapa nya attraktiva arbetsplatser i Stockholms innerstad.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen. Förvaltningen ser positivt på att Lästmakargatan, som idag fungerar som en bakgata, förnyas med ett nytt gaturum och nya bostäder. Vidare anser förvaltningen att är det viktigt att minimera störningar för de boende i det befintliga bostadshuset under byggtiden.

Analys och konsekvenser

Kontoret ser positivt på att Lästmakargatan, som idag fungerar som en bakgata, förnyas med ett nytt gaturum med handel i bottenvåning samtidigt som området som ligger i city tillförs nya bostäder.



Det är även positivt att projektets totala ekonomi är god då intäkterna vida överstiger kostnaderna samtidigt som driftbudgeten, för såväl trafiknämnden som för stadsdelsnämnden, endast påverkar är marginellt.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner i detta utlåtande beskrivna förslag till överenskommelse om exploatering inklusive överlåtelse till ett belopp om 20 000 kr/kvm BTA motsvarande ett belopp om ca 52 mnkr.

Genomförandebeslutet, som bedöms uppgå till ca 1 mnkr, tas på delegation.

Slut