



Peter Granström
Innerstad
Telefon: 08-508 265 12
peter.granstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-01-22

Exploateringsavtal med Salénhuset KB (AMF Pension) avseende exploatering inom fastigheten Oxen Större 21 på Norrmalm

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner föreliggande exploateringsavtal avseende exploatering inom fastigheten Oxen Större 21.
2. Nämnden lägger anmälan av principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Oxen Större 21 och Såpsjudaren 14 till handlingarna.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Föreliggande exploateringsavtal reglerar genomförandet av en ny detaljplan för fastigheten Oxen Större 21. Fastighetsägaren Salénhuset KB (helägt av AMF Pension) avser bygga till befintlig kontorsfastighet med ca 9 000 m² BTA kontor och ca 3 000 m² BTA handel. För stadens del innebär genomförandet att Klaratunnelns mynning smalnas av och att nya gångbanor byggs på Mäster Samuelsgatans norra del. Exploateringsavtalet innebär dock att AMF/Salénhuset KB står för kostnaderna för ombyggnaden av tunnelmynning och gata. Kontoret har även träffat en principöverenskommelse med AMF, där bolaget förklarar sig villigt att tillskapa ca 30 bostadslägenheter inom fastigheten Såpsjudaren 14 eller annan fastighet i motsvarande citynära läge.

Ärendet

Detaljplan för Oxen Större 21

Stadsbyggnadsnämnden antog 11 december 2008 ny detaljplan för fastigheten Oxen Större 21, det s.k. Salénhuset, på nedre Norrmalm. Fastigheten ägs av AMF Pension, genom det helägda kommanditbolaget Salénhuset. Detaljplanen innebär att befintlig fastighet får byggas till med ca 9 000 m² BTA kontor och ca 3 000 m² BTA handel. Tillbyggnaden sker huvudsakligen på de gårdar som vetter mot Mäster Samuelsgatan. Planen innebär även att befintlig mynning till Klaratunneln smalnas av, och att ett nytt gångstråk kan etableras inom kvarteret längs med Mäster Samuelsgatans norra del. Denna del av gatan har varit otillgänglig för fotgängare sedan Klaratunneln byggdes på 1970-talet.

För stadens del innebär detaljplanen att servitutsområdet för tunnelmynningen minskas, att nya gångbanor byggs längs med Mäster Samuelsgatans norra del, samt diverse justeringar av befintlig gatuanslaggning (justering av nivåer i körbanan samt justering av befintlig signalreglering) som en följd av detta.

Exploateringsavtal för Oxen Större 21

Kontoret har förhandlat fram föreliggande exploateringsavtal med AMF (bilaga 1). Avtalet innebär följande. Stadens servitut för Klaratunneln minskas med en yta omfattande ca 68 m². Som kompensation för detta tar AMF på sig samtliga kostnader för erforderlig ombyggnad av tunnelmynningen och övriga gatuanslaggningar. AMF åtar sig att genomföra etapp 1 av exploateringen, men får själva avgöra i vilken takt övriga delar av detaljplanen genomförs. I övrigt innehåller avtalet de normala standardparagraferna om tillgänglighet i utemiljön, omhändertagande av dagvatten mm. Avtalet är villkorat av nämndens godkännande senast 31 mars 2009.

Principöverenskommelse angående utveckling av Oxen Större 21 och Såpsjudaren 14

Stadsbyggnadskontoret ställde tidigt i planprocessen krav på att delar av Oxen Större 21 skulle bebyggas med bostäder. Då detta dessvärre inte har varit möjligt att uppnå, har AMF istället förklarat sig villiga att avkontoriserat en annan fastighet i citynära läge. I första hand har fastigheten Såpsjudaren 14 diskuterats. Denna fastighet är belägen mellan Regeringsgatan och Birger Jarlsgatan, i höjd med Johannes Kyrka. Inom fastigheten skulle ca 30 lägenheter kunna tillskapas. Kontoret och AMF träffade tidigare under hösten en principöverenskommelse (bilaga 2), där man slog fast huvuddragen i det nu föreliggande exploateringsavtalet samt ovan nämnda avsiktsförklaring om avkontorisering av Såpsjudaren

14 eller en annan fastighet med motsvarande läge. Överenskommelsen har träffats av kontoret på delegation, och anmäls härmed i nämnden.

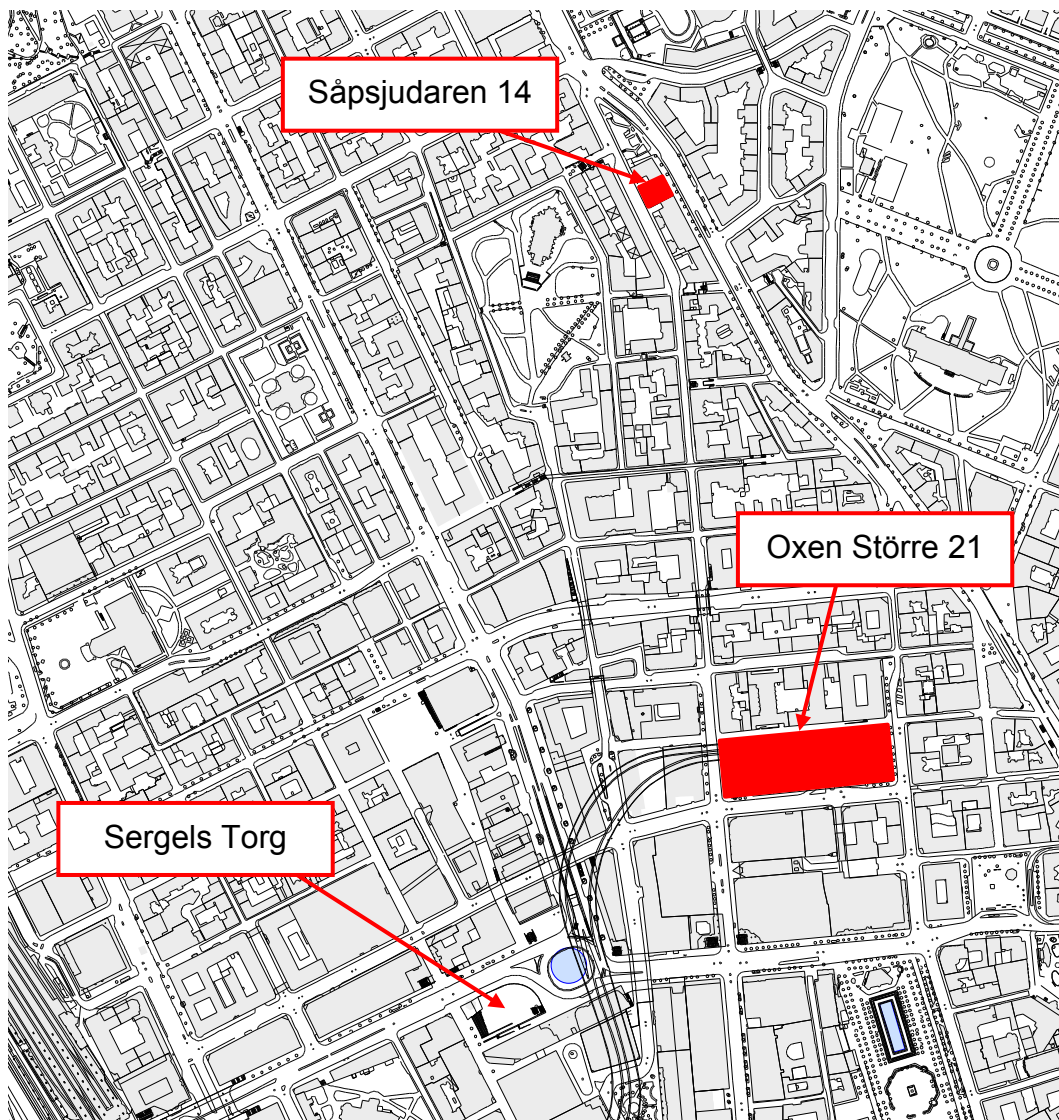


Fig 1. Oxen Större 21 och Såpsjudaren 14 markerade på karta, med Sergels Torg som referenspunkt.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser mycket positivt på projektet. Ur stadsbildssynpunkt innebär den nya detaljplanen att kvarteret sluts och att detta snitt av Mäster Samuelsgatan därmed får ett mer innerstadsmässigt gaturum – utan att stadens investeringsbudget belastas. City får ett tillskott av moderna kontorslokaler och handelsytor, och AMF:s åtaganden genom principöverenskommelsen innebär dessutom att ett

trettiotal nya bostäder kommer att kunna tillskapas i ett citynära läge. Projektet är positivt även ur tillgänglighetssynpunkt; dels eftersom en ny gångbana anläggs längs Mäster Samuelsgatans norra del, dels eftersom befintligt inomhusstråk genom Salénhuset får en rejäl ansiktslyftning. Att den här typen av projekt sätts igång nu, mitt under rådande finanskris, är naturligtvis positivt för den i övrigt nedåtgående byggsektorn. Mot bakgrund av det rådande läget på finansmarknaden, och mot bakgrund av att staden varken säljer eller upplåter berörd fastighet med tomträtt, anser kontoret dock att det är rimligt att fastighetsägaren själv får avgöra när övriga etapper av exploateringen inom Oxen Större 21 skall genomföras. Det förefaller kontoret högst osannolikt att detaljplanen inte skulle vara genomförd fullt ut om tio år, då planens genomförandetid löper ut.

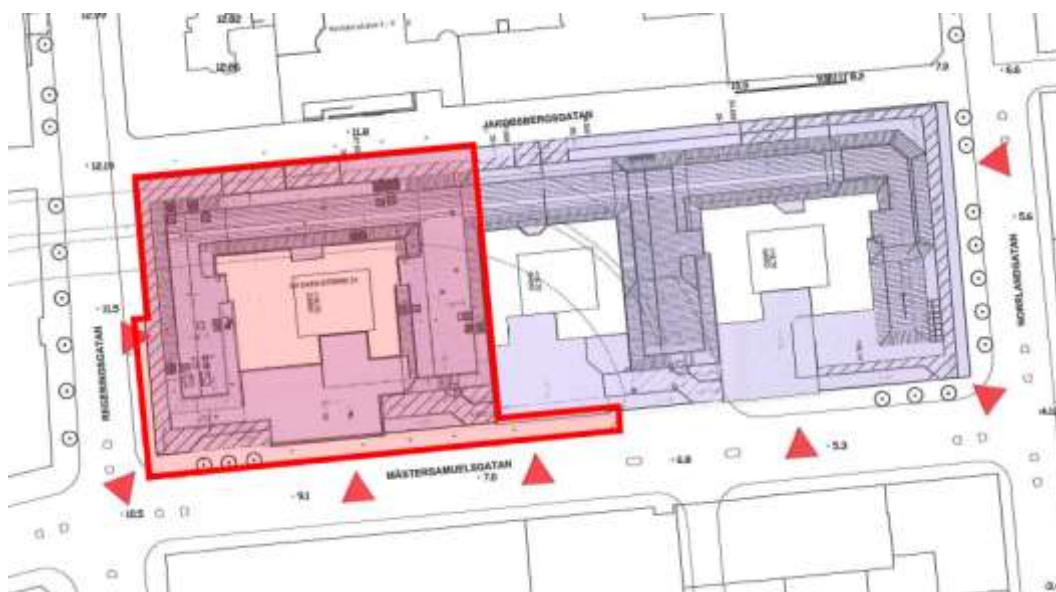


Fig 2. Situationsplan över den föreslagna tillbyggnaden av Oxen Större 21. Detaljplanen innebär att kvarteret sluts genom att de öppna gårdarna mot Mäster Samuelsgatan i söder kan byggas igen. Markerat område visar etapp 1, vilken fastighetsägaren förbundit sig att genomföra.

Exploateringskontorets förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden godkänner föreliggande exploateringsavtal med Salénhuset KB avseende fastigheten Oxen Större 21, samt att nämnden lägger anmälan av principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Oxen Större 21 och Såpsjudaren 14 till handlingarna.

Slut