

Handläggare
Christina Norén
08-508 265 98**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Ansökan om ny detaljplan för fastigheten Norrmalm 4:41, mm samt förslag till försäljning. Reviderat utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden fattar reviderat utredningsbeslut om 20 mnkr.
2. Exploateringsnämnden ger Exploateringskontoret i uppdrag att påbörja försäljningen av marken i enlighet med kontorets förslag.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 98
Växel 08-508 276 00
christina.noren@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Fastigheten Norrmalm 4:41 är centralt belägen vid Klarabergsgatan i mötet mellan City och Kungsholmen. Utbyggnaden av området har varit aktuell sedan Stockholm Waterfront byggdes. Projektet valdes då bort eftersom det ansågs

för komplicerat. Med tanke på de stora förändringar som nu pågår i City anser kontoret att arbetet med projektet bör återupptas. En försiktig bedömning av möjligheten till utbyggnad indikerar att projektet kan inrymma bebyggelse om ca 15.000-20.000 m² BTA. Kontoret föreslår att fastigheten säljs till högstbjudande genom anbudsförfarande. För att få ett så rent marknadsvärde som möjligt vid försäljningen, vilket är av stort värde i förhandlingar om markvärden med byggherrar och tomträttsinnehavare föreslår kontoret att staden själv tar hand om de ovanligt komplicerade initiala arbetena. De utgörs i huvudsak av ombyggnad av den befintliga trafikanläggningen och omhändertagande av de förorenade jordmassorna. Med tanke på områdets mycket känsliga och speciella läge kommer krav att ställas på att en byggnad av hög arkitektonisk kvalitet uppförs på platsen. Parallella skissuppgifter, finansierade av köparen, som genomförs inom detaljplane-processen kommer därför att vara en av förutsättningarna vid försäljningen.

Kontoret föreslår att nämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området och ger kontoret i uppdrag att påbörja försäljningen av detsamma. För att genomföra de utredningar mm som kommer att krävas föreslår kontoret att nämnden fattar ett reviderat utredningsbeslut om 20 mnkr.

Bakgrund

Området runt Centralstationen och Klara Sjö utgör en central del av city. Platsen har många viktiga karaktärsdrag såsom det exponerade läget i anslutning till Riddarfjärden och stadshuset, 1870-talets (järnvägen) och 1960-talets (bilismen) infrastruktur för kommunikationer, samt de flöden mellan olika stadsdelar som möts här. Stora och viktiga stadsplaneringsprojekt pågår i området, tex Jernhusens arbete med Centralstationsområdet efter det att den nya pendelstågsstationen tagits i drift, och stadens specialstudie av Södra Klara.

I "Vision för City", som antogs av kommunfullmäktige 2012, betonas vikten av att läka staden och att göra City till en än mer attraktiv och funktionell del av den. City ska enligt visionen innehålla arbetsplatser, bostäder och service i anslutning till både city och kollektivtrafikens hjärta. I enlighet med stadens översiktsplan, "Promenadstaden", ska bättre samband och kopplingar skapas både mellan olika stadsdelar och lokalt. En ökad kontakt med vattnet och ökad promenadvänlighet betonas också.

Förutom av Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm och Vision för City är Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården samt Framkomlighetsstrategin, trafikstrategi för Stockholm viktiga styrdokument som reglerar områdets utveckling.

Fastigheten Norrmalm 4:41

Norrmalm 4:41 är belägen vid Klarabergsgatan i mötet mellan City och Kungsholmen. Fastigheten ligger i anslutning till konferensanläggningen Stockholm Waterfront, i närmast direkt kontakt med Klara Sjö och med utsikt över Stockholms stadshus. Ett unikt men också känsligt läge för ny bebyggelse. Kommunikationsförhållandena är förstklassiga med närhet till Centralstationen med fjärr- och regionaltåg, pendeltåg, tunnelbana, Arlandapendel, diverse busslinjer mm. Klarastrandsleden, som utgör en del av nord/syd-axeln, löper genom fastigheten. Norrmalm 4:41 är idag planlagd för trafikändamål och är i princip fullständigt upptagen av en komplicerad trafikanläggning med av- och påfartsramper samt angöring till flera fastigheter under gatuplan.

Utbyggnaden av tomten har varit aktuell sedan Stockholm Waterfront byggdes. Projektet valdes då bort eftersom det ansågs för komplicerat och av olika anledningar kom planläggningen inte igång. Med tanke på de stora förändringar som nu pågår och planeras i City anser kontoret att arbetet med projektet bör återupptas. En försiktig bedömning av möjligheten till utbyggnad indikerar att projektet kan inrymma bebyggelse om ca 15.000-20.000 m² BTA. Sannolikt bör i första hand kontor byggas i detta läge. Möjligheten att bygga bostäder kan komma att studeras, men bedöms inledningsvis svårt att genomföra.

I och med den tillkommande bebyggelsen kommer Blekholmstunneln, som är en del av det nord-sydliga trafikbandet, att förlängas. Tunnelförlängningen kräver säkerhetsutredningar med eventuella efterföljande åtgärder för att kunna genomföras. Den ramp som leder södergående trafik upp till Klarabergsviadukten bör kunna rivas eftersom den utnyttjas mycket lite. I och med rivningen underlättas grundläggningen och mer byggvolym kan åstadkommas.

På grund av tidigare markanvändning är projektområdet med stor sannolikhet förorenat av kretsot mm i undergrunden, detta måste



utredas vidare. Med tanke på projektområdets läge bör en ny byggnad inte grundläggas så att en framtida förläggning av Centralbrons trafik i tunnel omöjliggörs.

Någon egen parkering inom tomten är knappast möjlig. Det mycket centrala läget med nära tillgång till kollektivtrafik bedöms minska behovet av parkering inom fastigheten. Teknisk försörjning av den blivande byggnaden kan bli svår eftersom vanlig källarvåning saknas. Detsamma gäller lastintag, sophantering, mm.

Försäljning

Exploateringskontoret föreslår att del av fastigheten Norrmalm 4:41 mm säljs genom anbud på pris. Fastighetens läge gör att den lämpar sig väl för ett anbudsförfarande. Det är angeläget för kontoret att få indikation på markens marknadsvärde i denna mycket centrala del av staden. Försäljningen avses ske genom ett anbudsförfarande som vänder sig till både inhemska och utländska intressenter med långsiktigt och seriöst intresse. Målet är att markområdet ska bebyggas för kommersiellt ändamål, kontor eller motsvarande. Möjligheten att bygga bostäder kan komma att studeras. Med tanke på områdets mycket känsliga och speciella läge kommer krav att ställas på att en byggnad av hög

arkitektonisk kvalitet uppförs på platsen. Parallella skissupdrag, finansierade av köparen, som genomförs inom detaljplane-processen kommer därför att vara en av förutsättningarna vid försäljningen.

För att få ett så rent marknadsvärde som möjligt vid försäljningen anser kontoret att staden själv bör ta hand om de ovanligt komplicerade initiala arbetena. Dessa kommer sannolikt att utgöras i huvudsak av ombyggnad om trafikanläggningen, omhändertagande av de förorenade jordmassorna och till viss del även grundläggningsarbeten för den nya bebyggelsen.

Ekonomi

Kontoret har gjort en studie för att få en uppfattning av volymen på den nybyggnation som kan vara rimlig på platsen. Därefter har de förväntade arbetena som omnämnts ovan kalkylerats. Utredningarna indikerar att de förväntade försäljningsintäkterna väl kommer att täcka kostnaderna för trafikomläggning, marksanering mm.

Process och tidplan

För att ge ytterligare kunskap om projektet och för att skapa stabila förutsättningar inför anbudstävlingen bör planarbetet påbörjas. Kontoret föreslår därför att nämnden begär att stadsbyggandsnämnden upprättar detaljplan för området. Närheten till Stockholms stadshus, Riddarfjärden och Klar sjö och gränssnittet mellan City och Kungsholmen kommer att ställa stora krav på byggnadens eller byggnadernas utformning.

En mycket översiktlig process- och tidplan följer här.

2016

- tekniska utredningar såsom trafik-, miljö-, säkerhets- och volymstudier
- detaljplanearbete påbörjas, försäljningsprocessen inleds

2017

- detaljplanearbetet fortsätter
- försäljningsprocessen avslutas
- tekniska utredningar, förberedelser för ombyggnad av trafikleder

2018

- detaljplanearbetet avslutas, fastighetsbildning, bygglov
- ombyggnad av trafikleder påbörjas

2019

- ombyggnad av trafikleder avslutas
- husbyggnad påbörjas

2020

- husbyggnad avslutas

Nästa gång ärendet behandlas av nämnden föreslås bli i samband med inriktningsbeslut och markanvisning, vilket kontoret bedömer kunna bli aktuellt under 2017.

Ärendets beredning

I ärendets fortsatta behandling kommer synpunkter från såväl stadsmiljörådet och handikapprådet som från andra förvaltningar att inhämtas.

Analys och konsekvenser

Vad beträffar projektets konsekvenser anser kontoret att det är av stort värde att det genomförs. De ekonomiska konsekvenserna som har berörts under rubriken Ekonomi och som indikerar att projektet trots sina stora utgifter är ett plusprojekt kommer att redovisas grundligt inför inriktningsbeslutet.

Vad beträffar miljö, tillgänglighet och påverkan på barn, kommer projektet att medföra att ett otillgängligt trafikområde av motorvägskaraktär omdanas till stads kvarter med vanliga gator och trottoarer och att den sydvästvända sidan av Klara Sjö blir en ny vistelse-, rekreations och promenadsträcka som förbinder Blekholmsterassen med Klara Mälarstrand. I stället för att kompensera för ianspråktagen grönyta tillskapas ny. För näringsliv och jobb i regionen är projektet ett attraktivt tillskott av mark för kommersiell bebyggelse i en mycket eftertraktad del av staden.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan för fastigheten hos Stadsbyggnadskontoret och att påbörja försäljningen av densamma. För att genomföra de utredningar mm som kommer att krävas föreslår kontoret att nämnden fattar ett reviderat exploateringsbeslut om 20 mnkr.

Slut

Bilaga: Projektdirektiv