

Handläggare
Gunilla Wesström
08- 508 263 83**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Tillägg till och ändring i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering senast 2017-09-30.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
elisabeth.backman.steninger@extern.stockh
olm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Håkan Falk**
Förvaltningschef**Gunilla Wesström**
Enhetschef**Sara Lundén**
Avdelningschef

Sammanfattning

Staden och Oscar Properties AB, företrädare för fastighetsaktiebolaget Hagasta, har tecknat en överenskommelse om exploatering för kvarteren Helix och Innovationen i Hagastaden. Överenskommelsen godkändes av kommunfullmäktige 2014-05-26. Tillträde till kv Innovationen skedde i december 2015.

Oscar Properties AB har inkommit med en begäran om att få ersätta tre av fyra publika våningsytor med våningsytor för bostadsändamål i kvarteret Helix. Projektekonomi och förvaltningsaspekter formuleras som skäl. Våning 16, som är fortsatt publik, planeras innehålla restaurangverksamhet tillgängligt för allmänheten.

I kv Helix planeras vidare fyra lägenheter att upplåtas för konstnärer i ett kombinerat erbjudande på stipendium för boende och ateljéverksamhet.

För bostadsyta på våningsplan 17-19 ska bolaget erlagga en köpeskilling om 30 000 kr per m² ljus BTA.

Del av den ökade inkomsten från bostadsvåningarna, ca 16 mnkr, föreslås fördelas till satsning på konst i ytterstaden.

Bakgrund

Staden och Oscar Properties AB, företrädare för fastighetsaktiebolaget Hagasta, har tecknat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) i Hagastaden. Överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden 2013-12-12 och av kommunfullmäktige 2014-05-26.

Enligt överenskommelsen skall fyra våningsplan utgöras av publik yta med preliminär användning för restaurang och museum. En utvändig hiss betjänar de publika planen.

Begäran om att ta bort hissen inkom från byggherren då exploateringsavtalet godkänts. Oscar Properties AB har nu inkommit med en begäran om att få ersätta tre av fyra publika våningsytor med våningsytor för bostadsändamål i kvarteret Helix. Ett våningsplan publik yta i Helix övre del bibehålls och planeras innehålla restaurangverksamhet. Vidare upplåts fyra lägenheter för konstnärer.

Ärendets beredning

Oscar Properties anger som motiv till att minska publik yta, dels svårigheter att få till ändmålsenliga lokaler för ett museum och dels att det finns en begränsning på 150 personer per plan. En mindre yta möjliggör högre kvalitet på det publika innehållet såväl konceptuellt som kommersiellt. Det planerade publika innehållet på våning 16 anges fortsatt infria projektets förväntningar om byggnaden som en naturlig målpunkt för allmänheten.

Våningsplan 16 planeras utgöras av mat- och samlingsplats i form av bland annat en restaurang och galleri för externa besökare om cirka 630 kvm BTA.

Ändringen tillskapar ytterligare 17 lägenheter i byggnaden på våning 17, 18 och 19.

Vidare kommer fyra lägenheter att upplåtas till konstnärer i en kombinerad satsning på stipendium för boende och ateljéverksamhet. Under en period om minst fyra års från kvarteret Helix färdigställande, upplåts totalt fyra lägenheter i storleken ettor och/eller tvåor till stipendiater till Oscar Properties Art Foundation. Därtill avses skaparateljéer upplåtas till stipendiaterna. Ateljéerna, som ska vara belägna i Stockholm, anvisas av Oscar Properties. Stipendierna omfattar en tid om 6-12 månader. De verk stipendiaterna skapar under stipendiattiden ska löpande ställas ut i kvarteret Helix. Utställning ska ske dels på plan 16 i Helix, restaurangplanet, dels i entréplan.

Utställningarna ska vara öppna för allmänheten.

Tilläggsavtalet anger ersättningsnivå till 30 000 kr per m² ljus BTA för de nya bostadsvåningarna.

Del av den ökade inkomsten från bostadsvåningarna, ca 16 mnkr, fördelas till satsning på konst i ytterstaden.

Antal lägenheter i de båda fastigheterna Helix och Innovationen anges till ca 319.

Tillträde till kv Helix anges till perioden 2017-04-01 - - 2017-10-01.

Exploateringskontorets synpunkter

Gällande detaljplan för området reglerar inte minsta omfattning av publik yta inom fastigheten.

Oscar Properties AB framförda önskemål om att ändra användningen av tre publika våningsplan till bostadsändmål ger stabila förutsättningar att genomföra projektet. Frågan om ändamålsenliga lokaler för museum och förvaltningsaspekter vägs också in.

Det ökade antalet lägenheter bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. Bostadsytorna genererar högre inkomst till staden vilket i sin tur möjliggör en satsning på konst i ytterstaden.

Analys och konsekvenser

Förslaget innebär en bättre genomförandekonomi för byggherren. Försäljningspriset 30 000 kr per kvm ljus BTA för omvandlade publika ytor till bostadsytor, har godkänts av expertrådet 2017-01-26, dnr E2016-03568,

Perspektiven tillgänglighet, påverkan på barn, miljö respektive måluppfyllelse bedöms inte påverkas av föreslagen förändrad användning.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner tillägg till och ändring i ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)” med Fastighetsaktiebolaget Hagasta

Slut

Bilagor

1. Tillägg och ändring till ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)” tillsammans med bilaga 1 och bilaga 2
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) tillsammans med Bilaga 8 dnr E2017-00226-1