

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Exploateringsavtal med FIL Hästen R Building AB avseende Hästen 21 på Norrholm

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

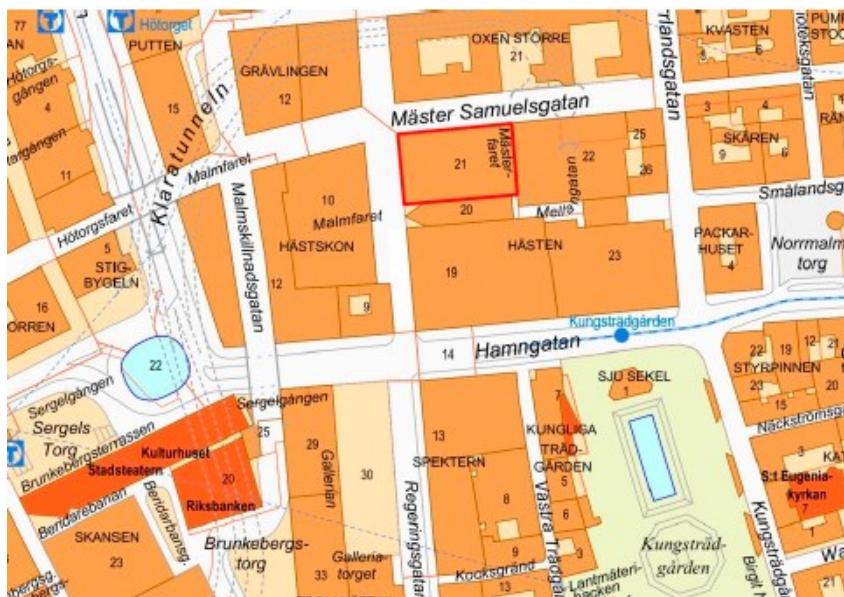
Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som 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 FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Staden har upprättat exploateringsavtal med bolaget berörande två olika servitut och exploateringsbidrag till cykelparkeringar.

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
stockholm.se



Planområdet tillika fastigheten Hästen 21 markerat med rött.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 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.

Detta ärende är första redovisningen till exploateringsnämnden.

Beskrivning av projektet / Bakgrund till exploateringsavtalet

Fastigheten Hästen 21 är en privatägd fastighet som ägs av FIL Hästen R Building AB (Pembroke). Inom fastigheten ska en ny byggnad uppföras. Den gamla rivs ner och ersätts med högre byggnad för centrum, kontor, parkering och bostäder.



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 FIL Hästen R Building 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 Vision 2040, 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 minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- 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 stadsbyggnadsnämnden kv 4 2018.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt 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