

Handläggare
Exploateringskontoret
Maria Jäger
08-508 266 78Trafikkontoret
Jonas Loberg
08-508 26 304**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14Trafiknämnden
2018-06-14

Exploateringsavtal med Vasakronan Fastigheter AB avseende Nattugglan 14 på Södermalm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Nattugglan 14 med Vasakronan Fastigheter AB.
2. Trafiknämnden godkänner §§ 3.1, 4.2-4.4 i exploateringsavtal inom Nattugglan 14 med Vasakronan Fastigheter AB.

Håkan Falk
FörvaltningschefJonas Eliasson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att en byggnad inom Nattugglan 14 rivs och att en ny byggnad uppförs.

Fastigheten Nattugglan 14, exploateringsområdet, är privatägd av Vasakronan Fastigheter AB. Fastigheten belastas av ett officiälservitut för Söderledstunneln, som går under fastigheten, till förmån för fastigheten Södermalm 9:1 som ägs av staden. Servitutet reglerar att det inom Nattugglan 14 inte får utföras sådan åtgärd som kan beröra Söderledstunneln utan medgivande från servitutshavaren.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringsavtalet medger rivning och nybyggnation inom fastigheten Nattugglan 14, på vilka villkor arbetet får ske samt vilket ansvar som arbetet är förknippat med. Då Söderledstunneln förvaltas av trafiknämnden och trafiknämnden också har väghållaransvaret tas de delar av exploateringsavtalet som berör Söderledstunneln upp för beslut även i trafiknämnden.

Vasakronan står för kostnaden för all exploatering inom fastigheten, samt för drift och underhåll av nytt x-område för gångväg inom Nattugglan 14. Vasakronan står även för anläggande samt drift och underhåll av belysningsanordningar inom x-området. Förutom nytt x-område anläggs ingen plats för allmänt ändamål. Stadens nettoutgifter består i huvudsak av den tid som har lagts ner innan exploateringsavtalets undertecknande. De totala investeringsutgifterna för projektet bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut för utgifterna kan fattas på delegation inom kontoren.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-12-12 start-PM för Nattugglan 14. Detaljplanen antogs i april 2018.

Planen har inte behandlats i exploateringsnämnden då den i sin helhet är på privat mark.

Beskrivning av projektet

Projektet ligger på centrala Södermalm, söder om Folkungagatan, och öster om Västgötagatan. Kvarteret har en småskalig kvartersstruktur i öster, ett storskaligt storgårdskvarter i söder, storskaliga kontorsbyggnader i väster och Katolska Domkyrkan (Sankt Erik) mitt i kvarteret. Inom fastigheten Nattugglan 14 finns två kontorslameller som är sammanbyggda under mark med bl.a. två våningar garage. Det östra kontorshuset, Hus 2, är i fem våningar och står till stor del ovanpå Söderledstunnelns konstruktion. Det västra kontorshuset är i sex till åtta våningar och har nyligen genomgått en omfattande ombyggnad. Detaljplanens syfte är att möjliggöra rivning och nybyggnation där Hus 2 står idag, samt att bekräfta pågående markanvändning för det västra kontorshuset vid Västgötagatan. Även Nattugglan 15, Katolska kyrkan, ingår i detaljplanen. Exploateringsavtalet avser dock endast Nattugglan 14.

Detaljplanen medger att den nya byggnaden får fem till sju våningar samt en indragen teknikdel på taket. De övre våningarna är indragna från Folkungagatan, Katolska domkyrkan och bostadshus inom Nattugglan 18 för att byggnadshöjden ska ansluta till intilliggande befintliga byggnadshöjder. I bottenvåningen på kontorshuset ska minst 500 kvm handel inrymmas mot gatan och planen möjliggör ytterligare lokaler för centrumändamål inom de två nedersta våningarna.

Den nya byggnaden kommer att ha en lättare typ av konstruktion, vilket innebär att den nya byggnaden, trots fler våningar, kommer att väga ungefär lika mycket som den befintliga. Lasterna på Söderledstunneln kommer dock att ändras. Där nuvarande byggnad för ner samtliga laster i tunnelkonstruktionen, kommer den nya byggnaden endast att föra ner delar av lasterna. Delar av lasterna kommer att tas ner vid sidan av tunnelkonstruktionen.

En ny gångväg med ny belysningsanordning anläggs inom fastigheten. Gångvägen ansluter till byggnadsentréerna samt binder samman Folkungagatan med Åsögatan.

Exploateringsavtalets innehåll

All mark inom exploateringsområdet, fastigheten Nattugglan 14, är privatägd och Vasakronan Fastigheter AB (Bolaget) står för kostnaden för all exploatering. Exploateringsavtalet exklusive bilagor¹ bifogas, Bilaga 1.

Den nya gångvägen inklusive anordningar planläggs som x-område och tillgängligheten säkras genom servitut. Anläggande, ombyggnation, drift och underhåll av område angivet med x, inklusive belysningsanordningar, ansvaras för och bekostas av Bolaget. Bolaget ska dock samråda med Staden i projektering och byggande samt utföra dessa i enlighet med stadens standard. I övrigt anläggs ingen mark för allmänt ändamål.

Inom Nattugglan 14 finns ett officiälservitut för Söderledstunneln som går under fastigheten, till förmån för Södermalm 9:1 som ägs av staden. Servitutet reglerar att det inom Nattugglan 14 inte får utföras sådan åtgärd, såsom rivning och schaktning, som kan beröra Söderledstunneln utan medgivande från servitutshavaren.

Syftet med exploateringsavtalet är bland annat att Staden, i egenskap av ägare till härskande fastighet, medger Vasakronan Fastigheter AB att riva Hus 2 samt uppföra ett nytt hus med laster på tunneln, samt att fastställa de villkor som gäller för medgivandet. Då trafiknämnden har ansvar för förvaltning av, samt har väghållaransvar för, Söderledstunneln utgör de, vid sidan om exploateringsnämnden, avtalspart i exploateringsavtalet såvitt avser de paragrafer i exploateringsavtalet som berör Söderledstunneln, §§3.1 och 4.2-4.4. Trafiknämnden tar upp de aktuella delarna av exploateringsavtalet för beslut 2018-06-14.

Vasakronan har upprättat ett underlag som beskriver hur rivning och nybyggnation ovanpå Söderledstunneln är tänkt att ske. Trafiknämnden, genom trafikkontoret, har granskat handlingarna. En förutsättning för medgivandet ovan är att rivning av befintlig byggnad, samt uppförande av ny bebyggelse, i all väsentlighet utförs i enlighet med de handlingar som trafiknämnden har granskat. Tunnelns bärighet, funktion eller livslängd får inte försämrats. Vasakronan ansvarar för allt granskningsmaterial och trafiknämndens granskning inskränker inte bolagets ansvar i någon del.

Trafiknämnden ska beredas tillfälle att granska och lämna synpunkter på samtliga handlingar för de arbeten som ska utföras och som berör Söderledstunneln. Vasakronan ska föra en dialog med trafiknämnden om inkomna synpunkter samt ersätta densamma för samtliga skäligena granskningskostnader. Trafiknämnden ska även, på egen bekostnad, ha möjlighet att ha en kontrollant på plats under produktionen. Vasakronans arbeten ska utföras så att trafiken i Söderledstunneln inte inskränks eller störs och säkerheten får inte på något sätt äventyras.

Vasakronan ska hålla Stockholms kommun skadelös avseende samtliga skador som eventuellt uppkommer på Söderledstunneln till följd av bolagets rivning och nybyggnation inom Exploateringsområdet. Kravet inkluderar bl.a. materiella skador, kostnader för nödvändiga trafikomläggningar och hinder i utnyttjandet av Söderledstunneln, samt krav från tredje man. Vid fara eller befarad skada åligger det Vasakronan att informera tjänsteman i beredskap samt skyndsamt och på egen bekostnad utreda skadan och dess eventuella påverkan på Söderledstunneln.

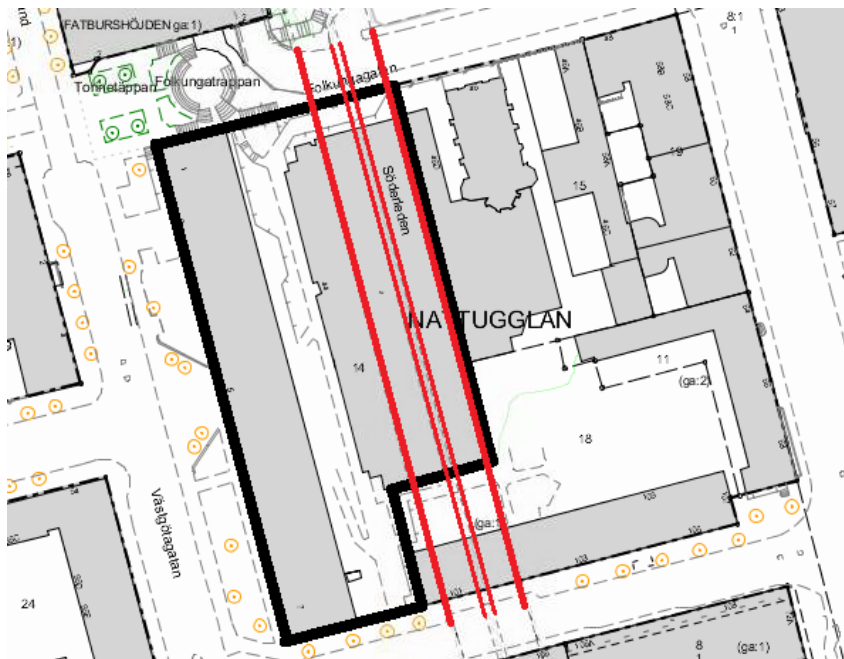


Illustration över Nattugglan 14 samt Söderledstunnelns placering

Staden och Vasakronan ska tillsammans ta fram en huvudtidplan vilken ska gälla för Bolagets exploatering inom exploateringsområdet. Detaljplanens genomförandetid är satt till fem år, från detaljplanens laga kraft datum.

I övrigt innehåller avtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga sådana belopp att beslut kan tas på delegation inom kontoren.

Inga utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur anläggs av Vasakronan inom Exploateringsområdet.

Vasakronan ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoren bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Genomförandefrågor

Miljö

Vasakronan utför och bekostar sanering av eventuellt förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan.

Dagvatten

Vasakronan förbinder sig att hantera dagvatten i enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09). Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten.

Avfallshantering

Vasakronan har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Tillgänglighet

Vasakronan ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Tidplan

En för båda parter gällande huvudtidplan ska överenskommas. Vasakronan kontrollerar och ansvarar för tidsplanen och har meddelat att de planerar sin byggstart till kvartal 1 2019, såvida detaljplanen då vunnit lagakraft.

Kontorens sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom Nattugglan 14 med Vasakronan Fastigheter AB. Trafikkontoret föreslår att trafikkontoret godkänner §§ 3.1, 4.2-4.4 i exploateringsavtal inom Nattugglan 14 med Vasakronan Fastigheter AB.

Slut

BILAGOR

1. Exploateringsavtal inom Nattugglan 14, exklusive bilagor. (Bilagorna finns tillgängliga hos exploateringskontoret och trafikkontoret.)