

**Handläggare**  
Karin Lindgren Gardby  
08-508 266 26**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-11-14

## **Exploateringsavtal med Hufvudstaden AB avseende Vildmannen 7 på Norrmalm**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal och detaljplaneavtal med Hufvudstaden AB avseende Vildmannen 7 och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

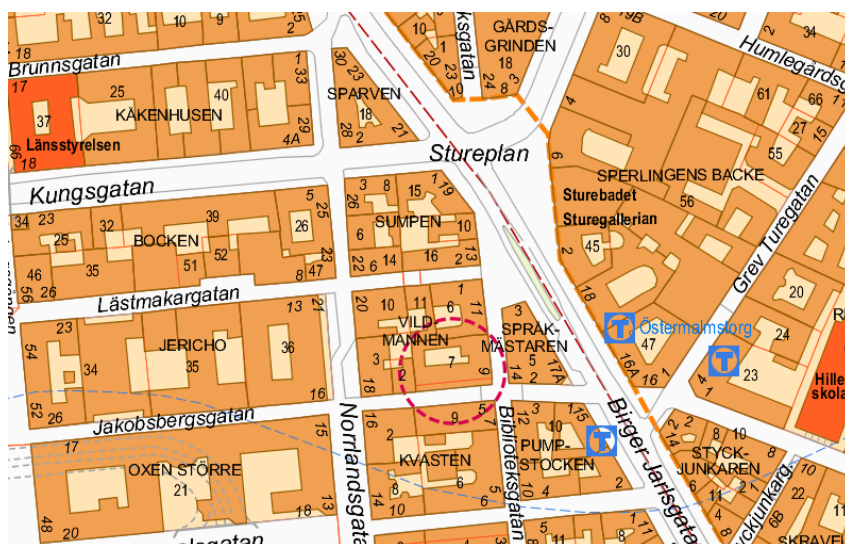
### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att den brandhärjade byggnaden inom Vildmannen 7 ska ersättas med en ny något större byggnad för kontor, bostäder, hotell och centrumändamål. Befintliga kulturhistoriskt värdefulla fasader ska bevaras.

**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

Vildmannen 7 är en privatägd fastighet som innehas av Hufvudstaden AB. Staden har upprättat exploateringsavtal med bolaget berörande servitut för allmän gång- och cykeltrafik samt Stadens rätt till linspänd belysning. Därtill har detaljplaneavtal upprättats.



Planområdet tillika fastigheten Vildmannen 7 markerat med rött.

## Beskrivning av projektet / Bakgrund till exploateringsavtalet



*Fasadelevation mot Jakobsbergsgatan med rekonstruerad sockelvåning samt takpåbyggnader.*



*Fasadelevation mot Biblioteksgatan med rekonstruerad sockelväning samt takpåbyggander.*

Vildmannen 7 är en privatägd fastighet som ägs av Hufvudstaden AB. Hösten 2017 utbröt en brand som skadade bebyggelsen allvarligt. Fastigheten var bebyggd med en byggnad från 1898 som inrymde bostäder, kontor och handel. Det nya planförslaget innebär att de kulturhistoriskt värdefulla fasaderna bevaras, att ny bebyggelse uppförs bakom dessa och att ytterligare öka byggnadsvolymen inom fastigheten. I den nybyggda byggnaden föreslås kontor, bostäder, hotell och centrum inrymmas.

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-04-18.

Detaljplanen var ute på samråd mellan 5 mars och 16 april 2019. Därefter ställdes den ut till granskning mellan 25 september och 23 oktober 2019.

Detta ärende är första redovisningen till exploateringsnämnden.

### Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Hufvudstaden AB som är lagfaren ägare till Vildmannen 7.

I exploateringsavtalet avtalar Staden och Bolaget om rätt till x-område för allmän gång- och cykeltrafik samt Stadens rätt till infästning för linspänd belysning.

## **Detaljplaneavtal**

Exploateringskontoret har även upprättat ett detaljplaneavtal med Hufvudstaden AB. Avtalet innebär att Hufvudstaden AB inte har några ersättningskrav mot Staden med anledning av de skyddsbestämmelser som detaljplanen innehåller.

## **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 mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet som innebär att bostäder återuppbyggs i City uppfyller ett antal mål, t ex

- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)

### **Arbetsplatser och lokaler**

Bygga av kontorsytor bidrar till arbetsplatser i City.

### **Tillgänglighet**

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och bygga inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden kv 4 2019.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms kunna ske år 2022.

## 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 kontor, hotell, handel och bostäder återuppbyggs till en något större volym i ett mycket bra läge i City, vilket ses som positivt.

## Slut