

**Utlåtande 2004:75 RIII (Dnr 311-506/2003)**

## **Överenskommelser med Nordea angående kvarteret Hästen på Norrmalm**

**Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

**Villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 juni 2004**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande  
Överenskommelser med Nordea Fastigheter AB ang. Hästen 27  
m.fl. enligt *bilaga 2, 3 och 4*, godkänns.

**Föredragande borgarrådet Jan Valeskog** anför följande.

### *Ärendet*

I detaljplaneförslag för kvarteret Hästen föreslås en ny byggnad uppföras på fastigheten Hästen 27. Byggnaden – som inrymmer ca 5.400 m<sup>2</sup> BTA och ca 20 lägenheter - förbättrar de interna sambanden mellan Nordeas tomträttsfastigheter i kvarteret och möjliggör bättre entréförhållanden för Nordeakoncernen som har sitt huvudkontor inom Hästen 27. Ett genomförande av detaljplanen innebär också att Mellangatan och den del av Smålandsgatan som idag leder genom kv. Hästen stängs för allmän trafik. Detta innebär att en ny trafiklösning för närområdet måste genomföras.

Den del som gatu- och fastighetsnämnden ansvarar för är ett förslag till överenskommelse mellan staden och Nordea där parterna enas om tillkommande tomträttsavgäld för fastigheten Hästen 27. Överenskommelsen innebär att avgäldsunderlaget för fastigheten ökar med ca 170 mnkr. Nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelse med Nordea Fastigheter AB angående fastigheten Hästen 27.

Arbetet med detaljplanen har tagit längre tid än beräknat och sista datum att godkänna avtalet med Nordea är den 31 juni 2004.

### *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Vid tidpunkten för stadsledningskontorets bedömning har detaljplanen ännu inte beslutats av stadsbyggnadsnämnden. De i överenskommelsen angivna tilläggsavtalet till tomträttsavtalet och de i överenskommelsen angivna avtal som underlag för ny anläggningsförrättning för Mästerfaret har ej ännu upprättats, vilket innebär att stadsledningskontoret bedömer dessa frågor utifrån vad som framkommer i tjänsteutlåtandet. Tomträttsavgälden per kvadratmeter finns dock angiven, dock ej ett slutgiltigt angivande av arealerna.

Stadsledningskontoret tillstyrker godkännande av de bilagda överenskommelserna med avtalade tomträttsavgälder m.m., vilket ger ökade intäkter för staden och möjliggör den önskade förändringen för nyttjaren av fastigheten.

### *Mina synpunkter*

Jag ställer mig positiv till den föreslagna förändringen av kvarteret Hästen. Den föreslagna byggnaden och det nya entrétorget blir miljömässigt en stor förstärkning för området. Nu upplevs området snarast som en "baksida" men med dessa förändringar har det goda förutsättningar att bli en attraktiv och vacker del av staden.

Efter det att gatu- och fastighetsnämnden fattade beslut i frågan och godkände avtalet har några mindre ändringar gjorts i avtalet med Nordea. De nya avtalen redovisas i *bilaga 2-4*. Tidigare förutsattes att tillträde till den del av nuvarande Smålandsgatan som ska bebyggas skulle ske en vecka efter det fastighetsbildningen godkänts. Detta är nu ändrat så att tillträde sker när byggstarten för genomförandet av detaljplanen påbörjats. I praktiken innebär detta att Nordea inte behöver påbörja bygget direkt, utan ges möjlighet att vänta något år med detta. Nordea har även skrivit under ett tilläggsavtal där de avgäldsgrundade ytorna specificerats.

Det är mycket positivt att de ca 20 lägenheter som föreslås byggas kan komma till stånd. De skulle vara ett välkommet tillskott i denna del av City. I Östra City finns nu endast ett fåtal bostäder och stadsdelen domineras helt av lokaler. Ett genomförande av detaljplanen innebär även en god investering för staden.

Nordea har sålt fastigheten till NorScan Hästen property AB, ett dotterbolag till Cardinal Investment Partners. Nordeas avsikt med affären är att samla koncernens kapital inom den bankrelaterade rörelsen och bolaget har tecknat ett 25-årigt hyresavtal som också ger rätt till förlängning härutöver. I avtalet ingår att Nordea brukar fastigheten som om de ägde den, vilket bland annat innebär att de har rätt att teckna tomträttsavtal.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet
2. därutöver anföras.

De gällande bullernormerna som Stockholm har att rätta sig efter innebär stora problem för cityförnyelsen. I praktiken betyder dagens bullerregler att nya bostäder i centrala Stockholm, och andra storstäder, blir omöjliga eller mycket sällsynta. Den aktuella detaljplanen, där bostäderna enbart kommer att användas som företagslägenheter, är ett tydligt exempel på detta. Det är anmärkningsvärt att den sittande majoriteten inte tydligare agerat gentemot statsmakterna och länsstyrelsen i bullerfrågan. Om Stockholm skall utvecklas som storstad måste det också vara möjligt att bygga bostäder i city.

Den aktuella detaljplanen innebär tyvärr att trafiksituationen i området försämras och försvåras avsevärt. Den avstängning som planeras av Smålandsgatan och Mellangatan kommer att innebära en stor försämring för trafiken till Klaratunneln och kommer ytterligare att belasta trafiken på Hamngatan och i korsningen Mäster Samuelsgatan och Norrlandsgatan. I ett läge där majoriteten trafik- och parkeringspolitik helt utgår från att försvåra, försämma och fördyra för stadens bilister är det olyckligt att dessa avstängningar genomförs. I sammanhanget förtjänar att nämnas att gatu- och fastighetsborgarrådet Mogert givit gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att studera ytterligare trafikavstängningar i närområdet, Östra city.

En ansvarsfull utveckling av city kräver att trafiksituationen hanteras genomtänkt och långsiktigt. De avstängningar som den aktuella detaljplanen innebär rimmar därför illa med en cityförnyelse där trafiken flyter och där rimliga förutsättningar skapas för medborgare och näringsliv. Av den anledningen bör ärendet återremitteras för att trafikfrågorna skall kunna behandlas bättre. En lösning där överbyggnad sker först från och med våning tre skulle betyda att nybyggnationen kan genomföras samtidigt som trafiken även fortsättningsvis kan passera under huset.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Överenskommelser med Nordea Fastigheter AB ang. Hästen 27 m.fl. enligt *bilaga 2, 3 och 4*, godkänns.

Stockholm den 26 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Jan Valeskog

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin, Kristina Alvendal och Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 21 januari 2003 bl.a. följande

1. Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för kv. Hästen på Norrmalm.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse med Nordea Fastigheter AB angående fastigheten Hästen 27 m.fl. samt hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2003-06-30.
3. Besluta i enlighet med alternativ två i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Gatu- och fastighetsnämnden lägger trafikplan för Östra City till handlingarna.
5. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets remissammanställning för trafikplanen för Östra City.

*Reservation* anfördes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Claes Flemming m.fl. (fp)* och *Mats Rosén (kd)*, *bilaga 1*.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2002 har i huvudsak följande lydelse.

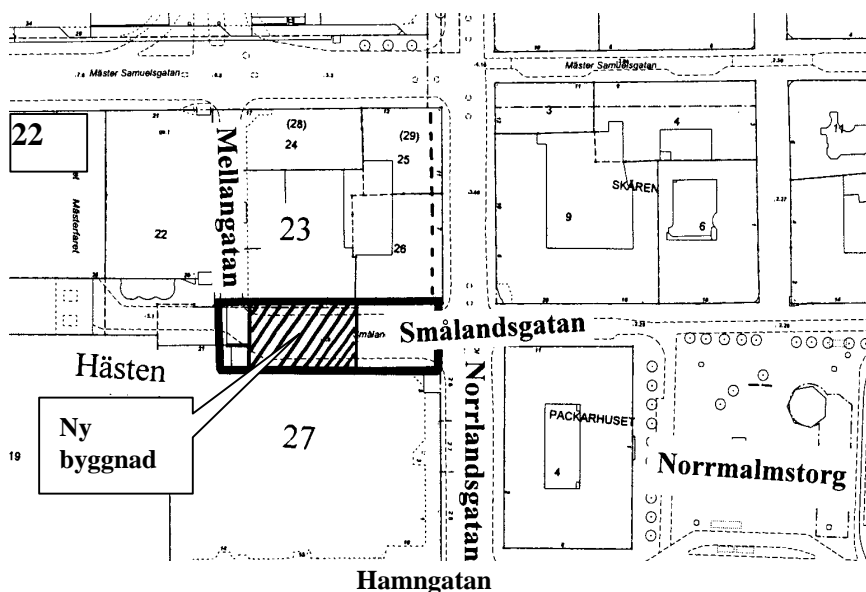
### Bakgrund

Fastigheten Hästen 27 ("PK-Huset"), med adress Hamngatan 10-14, Norrlandsgatan 1-5, Smålandsgatan 17-21 uppläts med tomträtt till PK- Banken 1974-03-01. Nuvarande tomträtthavare är Nordea Fastigheter AB. Nordea innehar även tomträtterna till fastigheterna Hästen 22 och 23 samt den näraliggande Putten 15.

Nordea-koncernen har vuxit kraftigt under senare år. Detta innebär att lokalbehovet ökat. Nordea hyr därför ytterligare lokaler i grannskapet, t ex i kv Grävlingen och i kv Hästskon. Sambandet mellan bankens fastigheter i kv Hästen är dåligt idag. Smålandsgatans västligaste del skiljer idag fastigheterna Hästen 27 och 23 och förhindrar ett effektivare lokalutnyttjande. Nordea-koncernens huvudkontor finns i Hästen 27 med entré både mot Hamngatan och mot Smålandsgatan. Denna förstnämnda entrén är svårtillgänglig på grund av trafiksituationen på Hamngatan.

### Nybyggnadsförslag - detaljplaneremiss

Nordea har tagit fram ett nybyggnadsförslag som löser många av bankens lokalproblem i kv Hästen. Banken föreslår att den del av Smålandsgatan som är belägen väster om Norrlandsgatan stängs för allmän trafik och en kompletterande byggnad uppförs som sammanbinder byggnaderna på fastigheterna Hästen 23 och 27.



Byggnaden föreslås bli 10 våningar hög och inrymmer, tillsammans med viss påbyggnad inom Hästen 23, ca 5.400 m<sup>2</sup> BTA kontor. De tre översta våningarna föreslås innehålla ca 20 företagslägenheter. I bottenvåningen föreslås en ny huvudentré för banken med entrétorg mot Norrlandsgatan. Förslaget ger sammanfattningsvis banken ett välbehövligt lokaltillskott samtidigt som de inre sambanden förbättras och en ny attraktiv entré tillskapas.

Det aktuella markområdet ingår i fastigheten Hästen 27 och är en del av Smålandsgatan (z-område enligt gällande detaljplan). Gatan viker av mot Mellangatan vilken bl.a. används för trafik till Klaratunneln. I Cityplan 1977 avsågs det aktuella gatuavsnittet bli gågata, vilket 1980 följdes upp i gällande detaljplan i vilken gatan är betecknad för gångtrafik och lastgata. Mellangatan var avsedd som tillfart till Mästerfaret. Planen genomfördes inte. I Trafik- och gatumiljöplan för City och Gamla Stan från 1997 föreslogs att detaljplanens förslag förverkligas.

Trafik och gatumiljöplanen från 1997 förutsatte en trafikminskning på 25 % i innerstaden. Kontoret fick 2000-10-31 i uppdrag att omarbete innerstadens trafik- och gatumiljöplaner delvis på grund av att trafikminskningen inte kunnat genomföras.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2001-12-13 att påbörja detaljplanearbetet för det av Nordea framtagna projektet.

#### Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på detaljplaneförslaget

Synpunkterna på detaljplanen redovisas utförligt i detaljplaneärendet, Dnr 311-4236/2003.

### Trafikfrågor

Kontoret har under 2001 tagit fram förslag till trafikplan för Östra City. I planen föreslås den aktuella delen av Smålandsgatan enkelriktas och smalnas av. Förslaget till trafikplan sändes ut på remiss under våren 2001 till ett tjugotal instanser. Av de 17 instanser som svarat är tio emot en stängning av Smålandsgatan och en är för en stängning. Övriga har inte särskilt kommenterat Smålandsgatan.

Tyréns Infrakonsult har på uppdrag av Nordea Fastigheter utrett möjligheterna att stänga av Smålandsgatan enligt nu redovisat förslag. Samråd har skett med Gatu- och fastighetskontoret. Flera olika lösningar för att bibehålla/öka dagens framkomlighet för biltrafiken mot Klaratunnelns östra gren har studerats. Alla innebär – enligt kontorets mening – övervägande negativa konsekvenser för andra trafikslag.

Vid sammanträde 2002-12-03 beslöt nämnden att återremittera ärendet till kontoret med följande anförandetext: ”De barriäreffekter som uppstår i kontorets förslag är olyckliga. Gångtrafikanter och cyklister på Norrlandsgatan kommer att få en högst begränsad rörlighet och slussningen över MästerSamuelsgatan kommer i värsta fall innebära risker för gående och i bästa fall innebära hinder för trafiken. Möjligheten att leda trafiken som kommer söderifrån via Hamngatan och Regeringsgatan till Klaratunnelns östra mynning bör utredas”.

Med anledning av detta återkommer kontoret nu med två alternativa trafiklösningar, varav det ena prioriterar buss- och biltrafik och det andra gång- och cykeltrafik i området. Båda dessa alternativ kan genomföras inom ramen för detaljplanen och förslaget avtal med Nordea, eftersom de endast medför smärre ombyggnader inom befintligt gatuutrymme.

**Alternativ 1 och 2 redovisas inte här eftersom de inte rör överenskommelsen med Nordea.**

### Övrigt och sammanfattande synpunkter

Den föreslagna stängningen av Smålandsgatan ger stadsbildsmässiga fördelar för området. Nuvarande vy mot Smålandsgatans anslutning till Mästerfaret är ingen tillgång. Den föreslagna byggnaden och det nya entrétorget skulle bli ett miljömässigt lyft för området.

I Östra City finns endast ett fåtal bostäder. De ca 20 lägenheter som föreslås byggas är ett välkommet tillskott i denna del av City som annars helt domineras av kommersiella lokaler.

Den nuvarande trafiklösningen är en rest från tidigare trafikplaner. Den ökande biltrafiken har inneburit att den planerade stängningen av Smålandsgatan ej har genomförts, trots att planer på detta funnits ännu i sen tid. Den stängning som föreslås förutsätter en ny trafiklösning, förslagsvis enligt ovan redovisat alternativ 1. För biltrafiken innebär detta sammanfattningsvis ingen kapacitetsförändring, men dock en del andra negativa konsekvenser. För gångtrafikanter på Norrlandsgatans västra sida innebär förslaget försämring vid passage av Mäster Samuelsgatan. Dessa gångtrafikanter får förbättringar vid passage av nuvarande Smålandsgatan.

får förbättringar vid passage av nuvarande Smålandsgatan. Gångtrafikanter längs Mäster Samuelsgatans södra sida får förbättringar vid passage av Mellangatan. För gående och cyklister i Nord- Sydlig riktning finns/ kommer att finnas attraktiva alternativ på Biblioteksgatan och Birger Jarlgatan.

I detta sammanhang bör nämnas att Nordea Fastigheter under vintern 2001-2002 kontaktade berörda grannar inom och invid kv Hästen och informerade om det aktuella projektet. Samtliga dessa uppgavs vara positiva till den redovisade byggnaden, och hade inget att erinra mot föreslagen stängning av Smålandsgatan.

#### Förslag till överenskommelse med Nordea Fastigheter AB

Gatu- och fastighetskontoret har upprättat en överenskommelse med Nordea Fastigheter AB. Överenskommelsen har följande huvudsakliga innehåll:

- ? Parterna förbinder sig att verka för att ny detaljplan upprättas för kv Hästen i enlighet med det framtagna projektet.
- ? Parterna är ense om att gemensamhetsanläggningen för Mästerfaret ska utökas.
- ? Parterna är ense om att Hästen 23 ska regleras över till Hästen 27.
- ? Tillkommande kommersiell area enligt den nya detaljplanen ska sättas tomträttsavgälden 1.400 kr/m<sup>2</sup> BTA.
- ? Tillträde till marken för ny bebyggelse och nytt angöringstorg ska ske en vecka efter det erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.
- ? Överenskommelsen är villkorad av att ny detaljplan antas senast 2003-06-30, samt att fastighetsbildningen genomförs senast fem månader efter det detaljplanen vunnit laga kraft. Överenskommelsen är också villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2003-06-30.

#### Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på överenskommelsen mm

Den nya byggnaden sammanbinder fastigheterna Hästen 23 och 27. Av bygglovskäl måste därför fastighetsindelningen ändras. Parterna har valt att detta ska ske genom att Hästen 23 regleras över till Hästen 27. I samband med detta ska tomträtten till Hästen 23 dödas. Uppgifter om avgäldsgrundande ytor samt aktuella servitut saknas för den utökade Hästen 27. Parterna ska träffa tilläggsavtal om detta.

Mellangatan ska enligt planförslaget utgå som allmän gata och istället ingå som en del av gemensamhetsanläggningen för Mästerfaret. Kontoret förutsätter att avtal om detta ska vara träffat innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Överenskommelsen är träffad på i huvudsak sedvanliga villkor och är enligt kontorets mening godtagbar för staden. Samråd har skett med stadskansliets juridiska avdelning. Den tillkommande kommersiella avgälden godkändes av stadskansliets expertråd för fastighetsfrågor 2002-01-21.

Ett genomförande av detaljplanen innebär intäkter för staden genom att avgäldsunderlaget för fastigheten Hästen 27 ökar. Denna ökning uppskattas till ca 170 mnkr. Kontoret och stadsdelsförvaltningen får även något lägre drift- och underhållskostnader när Mellangatan och aktuell del av Smålandsgatan utgår som

der när Mellangatan och aktuell del av Smålandsgatan utgår som allmänna gator. Kostnaderna för erforderliga gatuombyggnader uppskattas till ca 0,5 mnkr.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 20 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

### Detaljplaneremissen vid tidpunkten för Gatu- och fastighetsnämndens ärende

Den del av Smålandsgatan som är belägen väster om Norrlandsgatan stängs för allmän trafik och en kompletterande byggnad uppförs som sammanbinder byggnaderna på fastigheterna Hästen 23 och Hästen 27. Byggnaden föreslås bli 10 våningar hög och inrymmer, tillsammans med viss påbyggnad inom Hästen 23, ca 5 400 kvm BTA kontor. De tre översta våningarna föreslås innehålla ca 20 företagslägenheter. I bottenvåningen föreslås en ny huvudentré för banken med entrétorg mot Norrlandsgatan. Förslaget innebär att trafik i området leds om enligt ett alternativ med prioritering av buss- och biltrafik. Detaljplanen är ännu ej antagen av stadsbyggnadsnämnden.

### Överenskommelser

Överenskommelserna är mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd och Nordea Fastigheter AB. Tilläggsöverenskommelsen innehåller villkor om bl.a. kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2003, av att detaljplan antas av kommunfullmäktige senast samma datum och senare vinner laga kraft samt att erforderlig fastighetsbildning genomförs senast tre månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Allmänna kör- och gångtyor inom Hästen 22, 23 och 27 markerade i bilaga till överenskommelsen skall utgå samt att delar av Hästen 22, 23 och 27 som redovisas i bilaga till överenskommelsen skall ingå i en utvidgad gemensamhetsanläggning för Mästerfaret. Avtal skall träffas innan kommunfullmäktige antar detaljplan. Hästen 23 skall regleras över till Hästen 27 vilket bl.a. innebär att tomträtten till Hästen 23 dödas, tilläggsavtal upprättas i vilket parterna enas om att tomträtten ska omfatta den nya utökade fastigheten och att en översyn samtidigt skall ske av tillkommande avgäldsgrundande areor samt aktuella servitut. Bolaget skall söka och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Bolaget medger servitutsrätt till föremån för Hästen 26 för tillfart och utfart.

Tomträttsavgälden avseende ny byggrätt inom Hästen 27 för tillkommande kommersiell area skall sättas tomträttsavgälden 1 400 kr/kvm BTA, år. Tillkommande area för bostadsändamål skall sättas den tomträttsavgäld om kommunfullmäktige beslutat skall gälla vid tillträdet, f n 103 kr/kvm BTA, år. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Hästen 27 skall träffas angående tillkommande arealer enligt ovan innan detaljplan antas av kommunfullmäktige.

Tillträde regleras i överenskommelserna.

Gatu- och fastighetsnämnden beräknar att avgäldsunderlaget för Hästen 27 ökar med ca 170 mnkr. Gatu- och fastighetsnämnden beräknas därutöver ha ombyggnadskostnader för gator om ca 0,5 mnkr. I övrigt beräknas både gatu- och fastighetsnämndens och stadsdelsnämnden få något lägre drift- och underhållskostnader när Mellangatan och aktuell del av Smålandsgatan utgår som allmänna gator.

#### Stadsledningskontorets synpunkter

Vid tidpunkten för stadsledningskontorets bedömning har detaljplanen ännu inte beslutats av stadsbyggnadsnämnden, de i överenskommelsen angivna tilläggsavtalet till tomträttsavtalet och de i §3 i överenskommelsen angivna avtal som underlag för ny anläggningsförrättning för Mästerfaret har ej ännu upprättats, vilket innebär att stadsledningskontoret bedömer dessa frågor utifrån vad som framkommer i tjänsteutlåandet. Tomträttsavgälden per kvadratmeter finns dock angiven, dock ej ett slutgiltigt angivande av arealerna.

Stadsledningskontoret tillstyrker godkännande av de bilagda överenskommelserna med de avtalade tomträttsavgälder m.m. vilket ger ökade intäkter för staden och möjliggör den önskade förändringen för nyttjaren av fastigheten.

RESERVATIONER M.M.

**Gatu- och fastighetsnämnden**

Reservation anfördes av Sten Nordin m.fl. (m), Claes Flemming m.fl. (fp) och Mats Rosén (kd) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att

1. Utan godkännande lägga trafikplanen för Östra city till handlingarna
2. Godkänna kontorets remissammanställning för trafikplan för östra city
3. I övrigt återremittera förslaget
4. Därutöver anför följande

Nordea vill utöka sina lokaler i Stockholm. Detta får dock inte ske till priset av en avstängning av Smålandsgatan och Mellangatan. Avstängningarna innebär en stor försämring för trafiken till Klaratunneln som kommer att påverka trafiken menligt i hela området. Överbyggnaden får därför endast ske from våning tre så att trafiken fortsättningsvis kan passera under nybyggnaden.

## *Bilaga 2*

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden och Nordea Fastigheter AB (org nr 556021-4917), nedan kallat bolaget såsom innehavare av tomträtterna till fastigheterna Hästen 22, 23 och 27 i Stockholm, har på villkor som anges i §8 nedan träffats följande

### **ÖVERENSKOMMELSE**

#### **§1 Detaljplan**

Parterna förbinder sig att verka för att ny detaljplan antas i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag för del av kv Hästen mm, S-Dp 2000-02641-54, **bilaga 1** (här ej tryckt).

#### **§2 Allmänna kör- och gångytor som utgår**

Parterna är ense om att de allmänna kör- och gångytorna inom fastigheterna Hästen 22, 23 och 27 som markeras på **bilaga 2** (här ej tryckt) ska utgå.

#### **§3 Utvidgning av gemensamhetsanläggning**

Parterna är ense om att de delar av Hästen 22, 23 och 27 som redovisas på **bilaga 3** (här ej tryckt) ska ingå i en utvidgad gemensamhetsanläggning för Mästerfaret. Parterna förbinder sig att upprätta avtal som underlag för ny anläggningsförrättning avseende Mästerfaret.

Avtalet ska träffas innan detaljplanen enligt §1 ovan antas av Stockholms kommunfullmäktige.

Bolaget svarar för och bekostar erforderliga utredningar och erforderlig fastighetsbildning.

#### **§4 Utökning av Hästen 27**

Parterna är ense om att Hästen 23 ska fastighetsregleras över till Hästen 27. Detta innebär följande:

- ? Tomträtten till Hästen 23 ska dödas.
- ? Tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Hästen 27 ska upprättas i vilket parterna enas om att tomträtten ska omfatta den nya utökade fastigheten Hästen 27.
- ? En översyn av tillkommande avgäldsgrundande areor samt aktuella servitut för den utökade fastigheten Hästen 27 ska genomföras. De nya uppgifterna ska ingå i tilläggsavtalet.

Bolaget ska söka och bekosta och erforderlig fastighetsbildning.

## §5 Servitut till förmån för Hästen 26

Bolaget förbinder sig att medge servitutsrätt till förmån för Hästen 26 avseende till- och utfart för fastigheten över det angöringstorg som enligt detaljplaneförslaget ska anläggas inom Hästen 27. Servitutet ska säkras genom fastighetsbildning vilken ska sökas och bekostas av bolaget.

## §6 Tomträttsavgäld avseenden ny byggrätt inom Hästen 27

Tillkommande kommersiell area enligt den i §1 angivna detaljplanen ska åsättas tomträttsavgälden 1.400 kr/m<sup>2</sup> BTA, år.

Tillkommande area för bostadsändamål enligt den i §1 angivna detaljplanen ska åsättas den tomträttsavgäld som Stockholms kommunfullmäktige beslutat ska gälla vid tillträdet, f n 103 kr/m<sup>2</sup> BTA, år (2002-01).

Tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Hästen 27 ska träffas angående tillkommande arealer enligt ovan innan detaljplanen enligt §1 antas av Stockholms kommunfullmäktige.

## §7 Tillträden

Den del av Hästen 27 som enligt detaljplaneförslaget ska ianspråkta för ny bebyggelse och angöringstorg ska av bolaget tillträdas en vecka efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

De delar av Hästen 22, 23 och 27 som avses i §3 ovan ska av samfällighetsföreningen för Mästerfaret tillträdas en vecka efter det erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

## §8 Villkor

Denna överenskommelse förfaller till alla delar utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

1. Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-06-30 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft,
2. Ny detaljplan, i huvudsaklig överensstämmelse med i bilaga 1 redovisat planförslag, antas senast 2003-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft.
3. Erforderlig fastighetsbildning genomförs senast fem månader efter det att ny detaljplan enligt ovan vunnit laga kraft.

Bolaget är medvetet om

att beslut om att anta detaljplan meddelas av Stockholms kommunfullmäktige,

att beslut om att anta detaljplan skall föregås av samråd med dem som berörs av planen, utställning av planförslaget och andra beredningsåtgärder,

att detta avtal inte är bindande för de kommunala organen, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av det planförslag som framlägges,  
att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan  
samt att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

-----

Denna överenskommelse är upprättad i två likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

Stockholm den

För gatu- och fastighetsnämnden

Nordea Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

### *Bilaga 3*

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad staden och Nordea Fastigheter AB (org nr 556021-4917), nedan kallat bolaget såsom innehavare av tomträtterna till fastigheterna Hästen 22, 23 och 27 i Stockholm, har 2003-02-26 träffats överenskommelse om nybyggnad inom Hästen 27 mm, nedan kallad överenskommelsen.

Parterna träffar följande

#### **TILLÄGGSÖVERENSKOMMELSE NR 2**

till överenskommelsen.

##### **1. Utökning av Hästen 23**

§4 Överenskommelsen skall ha följande lydelse:

Parterna är ense om att Hästen 27 skall fastighetsregleras över till Hästen 23. Detta innebär följande:

- ? Tomträätten till Hästen 27 skall dödas.
- ? Tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Hästen 23 skall upprättas i vilket parterna enas om att tomträätten skall omfatta den nya utökade fastigheten Hästen 23.
- ? En översyn av tillkommande avgäldsgrundande areor samt aktuella servitut för den utökade fastigheten Hästen 23 skall genomföras. De nya uppgifterna skall ingå i tilläggsavtalet.

Bolaget skall söka och bekosta och erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetsreglering enligt ovan skall ej ske förrän nya avgälder för fastigheterna Hästen 27 och Hästen 23 avseende perioden 2004-03-01 till 2014-02-28 fastställts av domstol.

##### **2. Servitut till förmån för Hästen 26**

§5 i överenskommelsen skall ha följande lydelse:

**Bolaget förbinder sig att medge servitutsrätt till förmån för Hästen 26 avseende till- och utfart för fastigheten över det angöringstorg som enligt detaljplaneförslaget ska anläggas inom nuvarande Hästen 27. Servitutet ska säkras genom fastighetsbildning vilken skall sökas och bekostas av bolaget.**

### 3. Tillträden

§7 i överenskommelsen skall ha följande lydelse:

Den del av Hästen 27 som enligt detaljplaneförslaget skall ianspråktas för ny bebyggelse och angöringstorg skall av bolaget tillträdas i samband med byggstarten för genomförandet av detaljplanen.

De delar av Hästen 22, 23 och 27 som avses i §3 ovan skall av samfällighetsföreningen för Mästerfaret tillträdas i samband med byggstarten för genomförandet av detaljplanen

### 4. Villkor

§8 i Överenskommelsen skall ha följande lydelse:

Denna överenskommelse förfaller till alla delar utan ersättningsrätt för någondera parten om inte:

1. Stockholms kommunfullmäktige senast 2004-06-30 godkänner denna överenskommelse genom beslut som senare vinner laga kraft.
2. Ny detaljplan, i huvudsaklig överensstämmelse med i bilaga 1 redovisat planförslag, antas senast 2004-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft.
3. Erforderlig fastighetsbildning genomförs.

Bolaget är medvetet om

att beslut om att anta detaljplan meddelas av Stockholms kommunfullmäktige,  
att beslut om att anta detaljplan skall föregås av samråd med dem som berörs av planen, utställning av planförslaget och andra beredningsåtgärder,  
att detta avtal inte är bindande för de kommunala organen, med undantag för gatu- och fastighetsnämnden, vid prövning av det planförslag som framlägges,  
att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan  
samt att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning.

-----

Denna överenskommelse är upprättad i två likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

*Stockholm den*

För gatu- och fastighetsnämnden

Nordea Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....

## *Bilaga 4*

Mellan Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd, nedan kallad fastighetsägaren, samt Nordea Fastigheter AB (org nr 556021-4917), nedan kallad tomträttshavaren, såsom innehavare av tomträtten till fastigheten Hästen 27 i Stockholm har träffats följande

### TILLÄGGSAVTAL

till tomträttsavtal 1974-03-01 avseende nämnda fastighet.

#### §1 Tillbyggnadsarbeten

Fastighetsägaren medger, under förutsättning att ny detaljplan antas i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag för del av kvarteret Hästen mm, S-Dp 2000-02641-54, tomträttshavaren rätt att uppföra en tillbyggnad inom del av fastigheten som tidigare varit allmänna kör- och gångutrymmen.

Tillbyggnaden innehåller följande avgäldsgrundande ytor:

Kontor 4.810 m2 BTA

Bostäder 1.260 m2 BTA

#### §2 Avgäldsökning

Med anledning av den utökade byggrätten skall den årliga avgälden, från och med den dag tomträttshavaren erhåller tillträde till den del av fastigheten som skall ianspråkta för ny bebyggelse, jämkas enligt nedan:

Om tillträde sker under perioden 2004-2006:	5.830.000 kronor
Om tillträde sker under perioden 2007-2011:	5.830.000 kronor + årlig uppräknings av beloppet med 5% från 2007-01-01

I ovannämnda avgäldsjämkning har beaktats att vissa kontorsutrymmen blir ”mörka utrymmen” i samband med nybebyggelsen.

Fastighetsägaren har väckt talan mot tomträttshavaren avseende omprövning av tomträttsavgälden för fastigheten Hästen 27 för den avgäldsperiod som börjar löpa 2004-03-01.

Från och med tillträdesdagen för den del av fastigheten som skall ianspråkta för ny bebyggelse skall den årliga tomträttsavgälden för fastigheten uppgå till det sammanlagda beloppet av nu överenskommen jämkning enligt ovan och den avgäld för avgäldsperioden 2004-03-01 – 2014-02-28 som skall fastställas av domstol.

### §3 Övrigt

I övrigt skall villkoren i ovannämnda tomträttskontrakt gälla oförändrade.

Det antecknas att fastighetsreglering är avsedd att genomföras så att fastigheten Hästen 27 överförs till fastigheten Hästen 23. Sådan fastighetsreglering skall ej ske förrän nya avgälder för fastigheterna Hästen 27 och Hästen 23 avseende perioden 2004-03-01 till 2014-02-28 fastställts av domstol.

### §4 Inskrivning

Fastighetsägaren ombesörjer inskrivning av detta avtal på tomträttshavarens bekostnad.

-----

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm

För gatu- och fastighetsnämnden

Nordea Fastigheter AB

.....

.....

.....

.....