



Peter Granström
Innerstad
Telefon: 08-508 265 12
peter.granstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Exploateringsavtal samt principöverenskommelse med Statens Fastighetsverk avseende exploatering inom fastigheten Björnen och Loen 1 mm på Norrmalm

Förslag till beslut

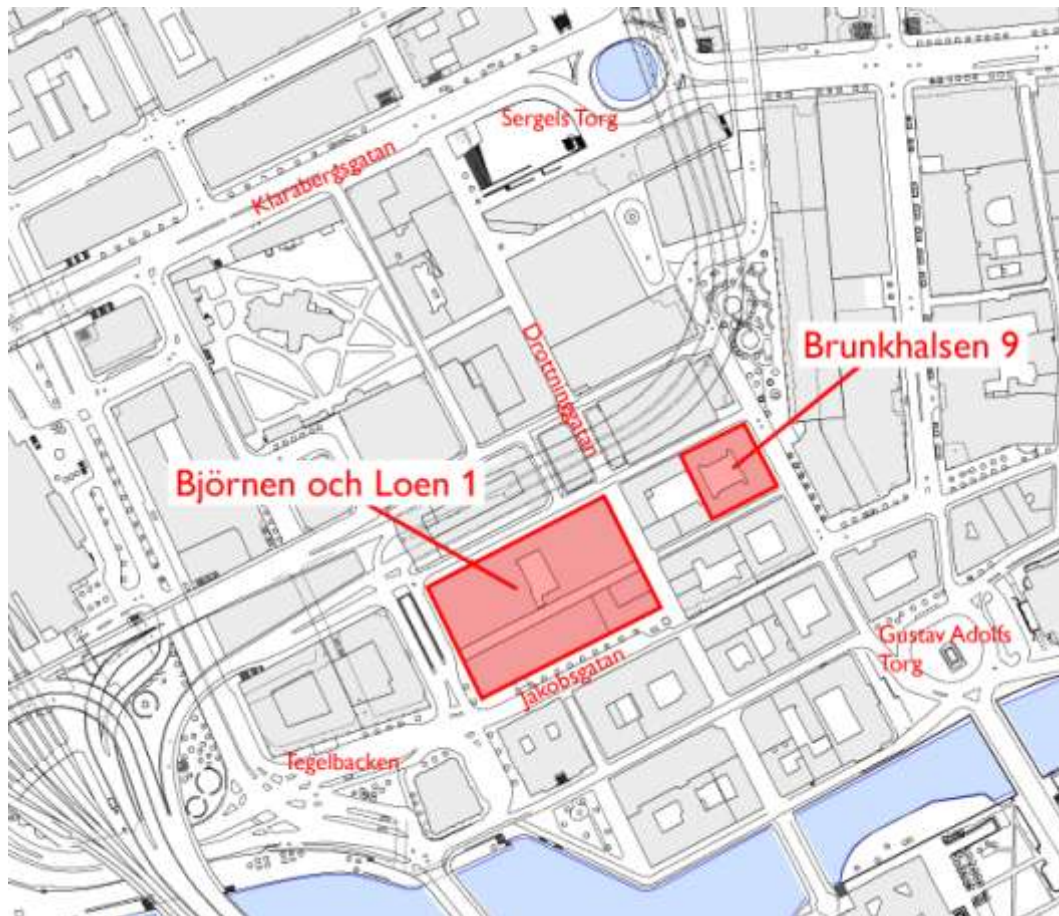
1. Nämnden godkänner föreliggande exploateringsavtal avseende exploatering inom fastigheten Björnen och Loen 1.
2. Nämnden godkänner föreliggande principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Björnen och Loen 1, Brunkhalsen 9, Brukhuvudet 1-4, Johannes Större 9, Röda Bodarne 1 och Tigern 7.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Föreliggande exploateringsavtal reglerar genomförandet av en ny detaljplan för fastigheten Björnen och Loen 1. Fastighetsägaren Statens Fastighetsverk avser bygga till befintlig kontorsfastighet med ca 10 000 m² BTA för regeringskansliets verksamhet. Fastigheten hyrs ut till regeringskansliet. För stadens del innebär avtalet att servitutsrätt för gångbanor och ledningsstråk säkras. Fastighetsverket står för samtliga kostnader som är förknippade med exploateringen. Kontoret har även träffat en principöverenskommelse där Fastighetsverket förklarar sig villigt att tillskapa ca 65 bostadslägenheter inom fastigheten Brunkhalsen 9 eller annan fastighet i motsvarande cityläge. Fastighetsverket förklarar sig också villigt att öppna upp bottenvåningarna i regeringskvarteren för publik verksamhet/handel, i den mån regeringskansliets säkerhetskrav inte sätter hinder för detta.



Ärendet

Detaljplan för Björnen och Loen 1

Stadsbyggnadsnämnden antog 12 februari 2009 ny detaljplan för fastigheten Björnen och Loen 1, i Klarakvarteren på Norrmalm. Fastigheten ägs av Statens Fastighetsverk. Detaljplanen innebär att befintlig fastighet får byggas till med ca 10 000 m² BTA kontor. Tillbyggnaden sker huvudsakligen på höjden. En ny entrébyggnad anläggs mot Jakobsgatan inom en del av fastigheten som sedan tidigare varit planlagd som gångbana, men där staden hittills saknat servitut för denna verksamhet.

Exploateringsavtal för Björnen och Loen 1

Kontoret har förhandlat fram föreliggande exploateringsavtal med Fastighetsverket (bilaga 1). Avtalet innebär följande. Staden får servitut för de x-, z- och u-områden som ligger inom fastigheten. Dessa områden har i ca 40 år använts för allmän gång- och fordonstrafik samt för allmänna ledningar, men staden har tidigare saknat ett formellt servitut. Med hänsyn till den ur säkerhetssynpunkt

känsliga verksamheten som bedrivs inom fastigheten åtar sig staden att inhämta Fastighetsverkets godkännande innan nya typer av ledningar anläggs inom u-området. Detta gäller dock inte anläggning av nya ledningar inom stadens befintliga kulvertsystem. I samband med byggandet av den nya entrébyggnaden kommer Fastighetsverket att ta ner fyra gatemarksträd på Jakobskatan. Fastighetsverket står för samtliga kostnader för återplantering av dessa träd, och även övriga återställningsarbeten i omkringliggande gatumark. I övrigt innehåller avtalet de normala standardparagraferna om tillgänglighet i utemiljön, omhändertagande av dagvatten mm. Avtalet är villkorat av nämndens godkännande senast 1 maj 2009.

Principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Björnen och Loen 1, Brunkhalsen 9, Brukhuvudet 1-4, Johannes Större 9, Röda Bodarne 1 och Tigern 7 ("Nya Klara")

Vid påbyggnader av kontorsfastigheter i City ställer Stadsbyggnadskontoret som regel krav på att delar av fastigheten skall bebyggas med bostäder. Detta har dessvärre inte varit möjligt att uppnå inom Björnen och Loen 1, med hänsyn till den ur säkerhetssynpunkt känsliga verksamhet som bedrivs inom fastigheten. Fastighetsverket har istället förklarat sig villigt att avkontoriserat en annan fastighet i City. I första hand har delar av fastigheten Brunkhalsen 9 diskuterats. Denna fastighet är belägen vid den södra spetsen av Brunkebergstorg, mellan Herkuleskatan och Karduanmakargatan. Inom fastigheten skulle ca 4 500 m² bostadsyta kunna tillskapas. Fastighetsverket har för avsikt att omvandla fastigheten till tjänstebostäder för riksdagen. Enligt preliminära ritningar skulle ca 65 sådana lägenheter kunna inrymmas. Därmed frigörs ett antal lägenheter runt om i innerstaden, som idag disponeras av riksdagen.

Kontoret och Fastighetsverket har förhandlat fram föreliggande principöverenskommelse (bilaga 2), där man slår fast huvuddragen i det nu föreliggande exploateringsavtalet samt ovan nämnda avsiktsförklaring om avkontorisering av Brunkhalsen 9 eller en annan fastighet med motsvarande läge. Fastighetsverket förklarar sig också villigt att öppna upp ett stort antal lokaler (sammanlagt ca 2 400 m²) i bottenvåningarna i regeringskvarteren för publik verksamhet/handel, i den mån regeringskansliets säkerhetskrav inte sätter hinder för detta. Överenskommelsen är villkorad av nämndens godkännande senast 1 maj 2009.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser mycket positivt på projektet. Regeringskansliet får ett tillskott av moderna kontorslokaler i City, och Fastighetsverkets åtaganden genom principöverenskommelsen innebär dessutom att ett sextiototal nya bostäder kommer att



kunna tillskapas inom Klarakvarteren, samt att ett stort antal tidigare stängda bottenvåningar i regeringskvarteren öppnas upp för publik verksamhet. Att den här typen av projekt sätts igång nu, mitt under rådande finanskris, är naturligtvis positivt för den i övrigt nedåtgående byggsektorn.

Exploateringskontorets förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden godkänner föreliggande exploateringsavtal med Statens Fastighetsverk avseende fastigheten Björnen och Loen 1, samt principöverenskommelse rörande utveckling av fastigheterna Björnen och Loen 1, Brunkhalsen 9, Brukhuvudet 1-4, Johannes Större 9, Röda Bodarne 1 och Tigern 7.

Slut