



Urban Edvardson  
Projektutveckling  
Telefon: 08-508 262 27  
urban.edvardson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-06-17

## **Slutredovisning av exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Gatu- och fastighetsnämnden tog 2005-04-05 ett genomförandebeslut om exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell. Genom att räta ut Östra Järnvägsgatan tillskapades byggrätter mellan bangårdsområdet, Torsgatan och Östra Järnvägsgatan. Norra Bantorget byggdes om till en fin stadspark. Omfattande gatu- och ledningsarbeten har gjorts.

Skanska uppförde bostadsrätter och kontor vid Torsgatan, Familjebostäder byggde hyresrätter vid Torsgatan. Norra Banhotellet Invest AB (Arthur och Anders Buchardt) byggde hotellet vid Östra Järnvägsgatan. NCC uppförde kontorshuset vid Östra Järnvägsgatan/Kungsgatan.

Projektet har genererat ett överskott om ca 380 mnkr.

Flygfoto år 2000



Illustration av det färdiga projektet.



## Bakgrund

Gatu – och fastighetskontoret beställde i samråd med Jernhusen Fastigheter AB, efter en idé av Skanska AB, 1999-09-06 en planutredning för ett område längs järnvägen vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell. Utbyggnaden av

Norra Bantorgsområdet fick inte förhindra en eventuell framtida överdäckning av bangårdsområdet. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 3 februari 2000 att påbörja planarbete med programsamråd för Norra Bantorgsområdet i enlighet med stadsbyggnadskontorets startpromemoria med förslag till program för planläggning.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 11 april 2000 att anvisa mark längs Torsgatan (numera Klassföreståndaren 1 och 2) till Skanska AB för uppförande av kontor och bostäder. Den 13 juni 2000 beslöt nämnden om markanvisning till AB Familjebostäder för hyresbostäder i hotellkvarteret mot Norra Bantorget (numera Aulan 2). Den 3 september 2002 beslöt nämnden att förnya markanvisningarna för Skanska och Familjebostäder. Vid samma tillfälle beslöt nämnden om markanvisning till Öyer Invest AS (ägt av finansmannen Arthur Buchardt) för uppförande av hotell (nuvarande Aulan 1).



Det hotellprojekt som först redovisades ansåg stadsbyggnadsnämnden inte passa in i miljön.

Efter bearbetning av hotellprojektet godkändes detaljplaneförslaget av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2004 vad avser bostäderna och kontoren. Området för hotellet undantogs då nämnden ville ha en ytterligare bearbetning av hotellfasaden. Kommunfullmäktige antog den 21 februari 2005 den nya detaljplanen (Dp 1999-08281-54A) med bostäder och kontor m m för ett område vid Norra Bantorget. Planen vann laga kraft den 16 februari 2006. Vid kommunfullmäktiges beslut hade den del av planförslaget som avsåg hotellet i västra fonden av Norra Bantorget undantagits.

Den 17 mars 2005 godkände stadsbyggnadsnämnden förslag till detaljplan, Dp 2005-03643-54, för det undantagna området för hotell. Av formella skäl var det tvunget att upprätta en ny detaljplan med nytt detaljplanenummer. Kommun-



fullmäktige antog planen den 23 maj 2005. Planen vann laga kraft den 31 augusti 2005.

I samband med Gatu- och fastighetsnämndens genomföradebeslut 2005-04-05 beslöt nämnden att godkänna en överenskommelse med Jernhusen Stationer AB. Staden och Jernhusen byter mark så att staden erhåller den mark som enligt planförslaget behövs för hotellbygget och Skanskas kontorshus. Jernhusen erhåller det utrymme under Östra Järnvägsgatan som enligt detaljplaneförslaget skall vara garage. Någon mellangift vid markbytet utgick inte. Nämnden beslöt samtidigt om överenskommelser med byggherrar för hotell, kontor och bostäder.

## **Projektbeskrivning och genomförande**

### ***Aulan 1***

Hotellbygget startade våren 2006 och inflyttning i hotellet skedde i februari 2008. Clarion Hotel Sign har 558 dubbelrum, alla inredda med interiör från Skandinaviens främsta möbelformgivare. Här inryms också en konferensanläggning och Selma CitySpa+ med utsikt över Stockholm. I byggnaden finns även restaurangen Aquavit Grill & Raw Bar.

### ***Aulan 2***

I anslutning till hotellet har Familjebostäder uppfört ett bostadshus som flyttades in april 2008. Fastigheten inrymmer 56 hyreslägenheter inklusive lägenheter för serviceboende. I byggnaden finns även restaurangen Cloud Nine som fått pris för sin neonskylt.

### ***Klassföreståndaren 1***

Kontorsbygget påbörjades september 2006 och flyttades in november 2009. I byggnaden förhyrs lokaler av bl a Diskrimineringsombudsmannen (DO), Konkurensverket, Energimarknadsinspektionen samt ett antal teknik- och fastighetsvärderingsbolag.

Skanska har friköpt marken och i sin tur sålt fastigheten till Norrporten som tillträdde våren 2010.

### ***Klassföreståndaren 2***

Skanska påbörjade bostadsprojektet september 2006 i samverkan med kontorsprojektet. I fastigheten finns 80 bostadsrättslägenheter inklusive lägenheter för gruppboende samt bl a en coffeshop. Byggnaden flyttades in september 2009. Fastigheten ägs nu av Brf Lilla Bantorget.

### ***Mentorn 1***

Här har NCC byggt ett kontorshus med start maj 2006. Byggnaden flyttades in augusti 2009. NCC har sålt fastigheten till Vital Forsikkring (ett norskt försäkringsbolag). Hyresgästerna består till stor del av IT- och finansbolag.



### ***Mentorn 3***

Från Mentorn 1 avstyckades delen under Östra Järnvägsgatan och såldes till Stockholms Stads Parkerings AB. Fastigheten som inrymmer 160 p-platser invigdes i februari 2010.

### ***Gator och ledningar***

Arbetet med ledningsomläggningar och tillfälliga gatuomläggningar startade juni 2005. Ledningsarbetena avslutades november 2008. Gatuarbetena avslutades hösten 2009.

### ***Norra Bantorget***

Den 4 april 2008 togs "det första spadtaget" i den nya parkanläggningen och lördagen den 6 juni 2009 invigde finansborgarrådet Sten Nordin det anrika och nya Norra Bantorget och överlämnade det till Trafikkontorets chef, Magdalena Bosson, för framtida vård. Norra Bantorget tog hem årets (2009) Sienapris i kategorin stadsutveckling, mark & byggnader. Priset tilldelades Nyréns arkitektkontor genom Bengt Isling, som designat parken för stadens räkning.



### **Måluppfyllelse**

Mål uppsatta vid start var att åstadkomma bostäder, kontor och hotell samt att förbättra den yttre miljön. Dessa mål har uppnåtts.

#### ***-miljö***

Den trasiga och trista miljön vid bangårdsområdet har utvecklats till en fin stadsmiljö.

#### ***-måluppfyllelse***

Bostäder, kontor och hotell tillskapades och den yttre miljön har förbättrats.



*- näringsliv och jobb i regionen*

Exploateringen breddar hotellnäringen m m samt gett jobb under byggtiden.

*-kompensation för ianspråktagen grönyta*

Norra Bantorgsparken har fått en ny utformning med en mer sammanhållen grönstruktur.

*-tillgänglighet*

Stadens mål för tillgänglighet har uppfyllts.

*-påverkan på barn*

Någon negativ påverkan på barn kan inte påvisas.

## **Ekonomi**

### **Investering**

Enligt gatu- och fastighetsnämndens genomförandebeslutet medgavs investeringsutgifter om 180 mnkr för genomförandet av exploateringen. Kommunfullmäktige beslöt 2005-05-23 att utöka investeringsramen till 213 mnkr. De tyngsta utgiftsposterna hänförde sig främst till gatuarbeten, flytt av ledningar samt upprustning av parken. De faktiska utgifterna stannar vid ca 150 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på att posterna för marksanering och oförutsett överskattats.

Projektets inkomster budgeterades till 60 mnkr och avgäldsunderlag för bostäder, hotell och kontor till 440 mnkr. Försäljningsinkomsterna blev 280,55 mnkr och ett avgäldsunderlag om 250 mnkr.

Sammantaget ger projektet ett överskott till staden om ca 380 mnkr.

### **Drift**

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr per år. Stadsdelen får drift- och underhållskostnader för gruppboende inom fastigheterna Aulan 2 och Klassföreståndaren 2.

### **Analys**

Exploateringen av Norra Bantorget har tagit 10 år från idé och begäran om detaljplaneutredning till färdigt projekt. Inledningsvis var problemet att få en rimlig avgälds nivå på de planerade kontors- och bostadsprojekten och att hitta en hotellintressent. Därefter diskuterades planutformning och estetik. Krav från Trafikverket (f d Banverket) innebar att särskilda åtgärder måste vidtas på byggnader inom exploateringsområdet och på anläggningar på järnvägsområdet.



Detaljplaneprocessen blev fördröjd av överklaganden vilket medförde att projektet tog längre tid att genomföra än planerat.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**