



Victoria Zimmermann Grönros  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 262 58  
victoria.gronros@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-05-19

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder i kv Träsket m m, med överlåtelse av delar av fastigheten Norrmalm 1:132, i stadsdelen Norrmalm, med Diligentia Fyrkanten AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering i kv Träsket m m, med överlåtelse av mark inom Norrmalm 1:132, inom stadsdelen Norrmalm, med Diligentia Fyrkanten AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Peter Granström  
t.f.



## **Sammanfattning**

Exploateringskontoret och Diligentia Fyrkanten AB har enats om en överenskommelse om exploatering inom Träsket m m, med överlåtelse av mark inom delar av fastigheten Norrmalm 1:132 i Norrmalm, som bolaget har skrivit under.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2009 att planarbete skulle påbörjas för fastigheten Träsket m m. Planförslaget innebär sammantaget en utökad bygggrätt om cirka 2 000 kvm BTA för centrumändamål och bostäder. En omvandling av kvarterets bottenvåning kan samtidigt bidra till en mer attraktiv och levande innerstadsmiljö. Mellan 40 och 80 lägenheter möjliggörs i kvarterets norra del. Planförslaget innebär att ett område om ca 75 kvadratmeter säljs till Diligentia Fyrkanten AB för att möjliggöra tillkomsten av bostadshuset i kvarteret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2011-04-14. Kommunfullmäktige kommer att ta upp planen för antagande, preliminärt före sommaren.

Upprättat förslag till överenskommelse om exploatering (se bilaga 1) innebär att en bit gatumark om ca 75 kvadratmeter säljs till Diligentia Fyrkanten AB för en överenskommen köpeskilling om tolv miljoner (12 000 000) kronor samt att bolaget anpassar omgivande gatumark till projektet. Staden har inga åtaganden, och därmed ej heller några utgifter i projektet.

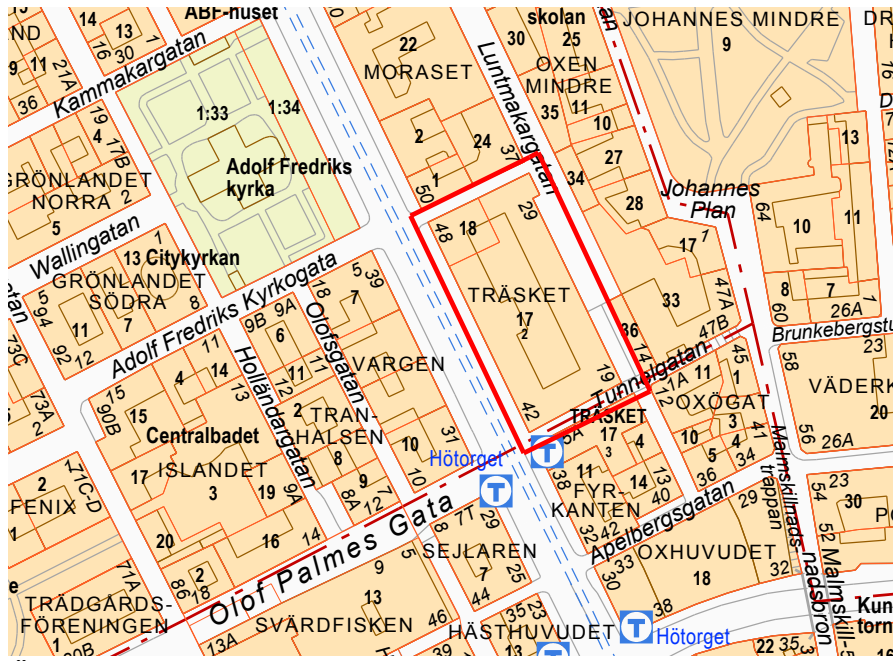
Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-05-11.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrmalm 1:132 vid kv Träsket samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

## **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2009 att planarbete skulle påbörjas för fastigheten Träsket m m.

Kvarteret är idag funktionsmässigt ett slutet kvarter och rymmer i huvudsak kontor. Kvarteret består till största delen av Thulehuset, uppfört i två etapper under åren 1938-58. I hörnet Sveavägen/Adolf Fredriks Kyrkogata finns den f.d. Flickskolan uppförd 1910. Mot Adolf Fredriks Kyrkogata/Luntmakargatan finns en kontorsbyggnad från 1979. Marken ägs i dag av Diligentia Fyrkanten AB.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Planförslaget syftar till att möjliggöra moderna och effektiva kontorslokaler samt nya bostäder i ett centralt läge med handel och publika verksamheter i kvarterets bottenvåning. Förslaget innebär en utökad byggrätt för centrumändamål och bostäder om cirka 2 000 kvm BTA. Mellan 40 och 80 lägenheter möjliggörs i kvarterets norra del.



Thulehuset från Sveavägen



*Bostadshuset sett från norr/Luntmakargatan*

## **Överenskommelse om exploatering**

Förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kv Träsket m m bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Avtalet följer sedvanliga villkor och har godkänts av köparen.

Enligt avtalet överlåter staden med äganderätt till Diligentia Fyrkanten AB en del av fastigheten Norrmalm 1:132 om ca 75 kvm som enligt detaljplanen skall överföras från gatumark till kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om tolv miljoner (12 000 000) kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-05-11, diarienummer E2011-381-263.

Vidare kommer en anpassning och standardhöjning av gatumark i anslutning till kv Träsket att projekteras, utföras och bekostas av Diligentia Fyrkanten AB. Staden har inga åtaganden, och därmed ej heller några utgifter i projektet. Överenskommelsen reglerar även att staden har rätt att teckna en särskild överenskommelse om en gruppbostad om totalt 10 bostadslägenheter om totalt 440 kvm BOA.

## **Beslut**

När stadsbyggnadskontoret gick ut på samråd med detaljplanen hade projektet en helt annan utformning som bla innebar att en del mark skulle återföras från kvartersmark till gatumark. Då gjorde kontoret bedömningen att man kunde svara på planremissen på delegation. Efter samrådet har dock projektet ritats om vilket innebär att man nu behöver köpa en del av Norrmalm 1:132 som är stadens mark.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2011-04-14. Kommunfullmäktige kommer att ta upp planen för antagande, preliminärt före sommaren.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i ärendet.

## **Genomförande och tidplan**

Bolaget har påbörjat vissa förberedande arbeten i fastigheten. Om tidplanen för den nya detaljplanen håller räknar Diligentia med att ha färdigställt projektet under 2014-2015.

Anpassning av gatumark i anslutning till kv Träsket kommer att projekteras, utföras och bekostas av Diligentia Fyrkanten AB, i nära samarbete med trafikkontoret. Dessa arbeten skall vara färdigställda senast fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Inga risker eller osäkerhetsfaktorer för staden bedöms föreligga.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Staden överlåter med äganderätt till Diligentia Fyrkanten AB den del av fastigheten Norrmalm 1:132 om ca 75 kvm som enligt detaljplanen skall överföras till kvartersmark, för en överenskommen köpeskillning om tolv miljoner (12 000 000) kronor.

Den preliminära köpeskillningen är baserad på ett pris i prisläge 2011-04-01 (värdetidpunkten). Den preliminära köpeskillningen skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Regleringen av köpeskillningen skall ske enligt en överenskommen formel.

I ovan nämnda köpeskillning ingår gatukostnadsersättning enligt § 2.10.



### **Slutsats-ekonomi**

Projektet kommer att innebära en inkomst för staden om tolv miljoner (12 000 000) kronor. Staden har inga åtaganden, och därmed ej heller några utgifter i projektet.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **-Miljö**

Projektet bedöms medföra positiva konsekvenser för miljön då miljöanpassade och klimatsmarta byggnader eftersträvas av Diligentia som avser att miljöklassa byggnaden enligt klassificeringssystemet BREEAM. I utvärderingen får byggnaden högst poäng för bl.a. energianvändning och transporter. Energi-användningen i byggnaden sänks till 25 % av nuvarande energiförbrukning. Möjligheten att skapa ett nollenergihus undersöks även. Sammantaget har byggnaden vid en preklassificering fått utmärkningen ”excellent”.

#### **-Tillgänglighet**

Tillgängligheten kommer att studeras i samråd med trafikkontoret, och tillgängligheten på Tunnelgatan måste studeras specifikt. På Tunnelgatan kommer tillgängligheten på gatan i konflikt med tillgängligheten till byggnadens entréer.

#### **-Måluppfyllelse**

Stockholm växer och med ökad inflyttning till staden behövs ytterligare bostäder. En förtätning av staden sker och ett av målen är att öka andelen bostäder i City, varför kontoret ser positivt på tillskottet av bostäder i kvarteret. Kontoret anser att det är en unik möjlighet att uppföra ett nytt bostadshus i detta mycket centrala och attraktiva läge i innerstaden, och att tillskapande av uppåt 80 lägenheter bidrar till en mer varierad och livfull stadsmiljö.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, då det innebär att redan befintliga kontorslokaler renoveras och effektiviseras.

#### **-Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn och deras livsmiljö i city.

#### **-Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med Norrmalms stadsdelsförvaltning och trafikkontoret.



Stadsdelsförvaltningen har uppgivit att man har behov av en gruppbostad om totalt 10 bostadslägenheter om totalt 440 kvm BOA. Detta har reglerats i överenskommelsen.

Trafikkontoret är positivt inställda till att Diligentia kommer att utföra en standardhöjning på omgivande gator. Alla kostnader för detta bärs av Diligentia Fyrkanten AB.

### **Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norrmalm 1:132 vid kv Träsket samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

**Slut**