



Jan Hessel
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-09-27

Ny detaljplan för kontor och hotell inom fastigheterna Trollhättan 29-33 i Norrmalms stadsdelsområde. Avsiktsförklaring med AMF Pensionsförsäkring AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för kvarteret Trollhättan.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna en avsiktsförklaring med AMF Pensionsförsäkring AB där fortsatt planarbete villkoras av en överenskommelse om tomträttsavgälden senast den 31 januari 2013.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

AMF Pensionsförsäkring AB har kontaktat exploateringskontoret med ett förslag till utveckling av tomträttsfastigheterna Trollhättan 29-33 (Gallerian) innebärande om- och tillbyggnader för att inrymma nya kontorslokaler och en ny hotellbyggnad. Befintliga kontorshus föreslås byggas till med upp till 2-3 våningar, och byggnaden som vänder sig mot Brunkebergstorg föreslås konverteras från kontor till hotell.

Planarbetet för den föreslagna om- och tillbyggnaden föreslås initieras genom att nämnden hemställer till stadsbyggnadskontoret om ny detaljplan. Planarbetet villkoras av att en överenskommelse om tomträttsavgälden träffas senast 31 januari 2013. Överenskommen avgäldsnivå skall föras fram till

exploateringsnämnden för beslut om markanvisning senast under första kvartalet 2013.

Bakgrund

AMF Pensionsförsäkring AB (AMF), innehavare av tomträtterna i fastigheterna Trollhättan 29-33, har begärt planändring för att möjliggöra om- och tillbyggnader inom fastigheterna för att inrymma nya kontorslokaler och en ny hotellbyggnad.

Trollhättan 29-33 inrymmer idag köpcentrumet Gallerian i byggnadernas nedre våningsplan. De övre våningsplanen utgörs av kontorslokaler, där merparten är uthyrda till Swedbank. I källarplanen finns anslutningar till Hästskogången under Hamngatan, Kungsträdgårdens tunnelbanestation och Galleriangaraget.

Hysesavtalet mellan AMF och Swedbank är uppsagt och Swedbank kommer att lämna lokalerna under första kvartalet 2014. I samband med att Trollhättan 29-33 tomställs önskar AMF genomföra en modernisering av byggnaderna, bygga på delar av kvarteret med upp till 2-3 våningar och även omvandla byggnaden mot Brunkebergstorg (Trollhättan 33) från kontor till hotell.



Exploateringsområdet, översiktskarta

För fastigheterna gäller idag en detaljplan som anger kontor med handel i de nedre våningarna som användningsbestämmelse.

Tidigare beslut

Detta är första redovisningen av aktuellt ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller då nämnden ska fatta beslut om markanvisning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär en tillbyggnad på upp till 2-3 våningar av befintliga kontorshus. Nuvarande byggnad i hörnet Jakobsgatan / Malmtorgsgatan (Trollhättan 32) föreslås byggas samman med byggnaden i korsningen Jakobsgatan / Regeringsgatan (Trollhättan 31). Byggnaden mot Brunkebergstorg (Trollhättan 33) föreslås konverteras från kontor till hotell med restaurang mot torget. I samband med ombyggnaden flyttas Gallerians västliga entré mot Brunkebergstorg söderut och placeras i höjd med den östliga entrén mot korsningen Regeringsgatan / Kocksgård.



Exploateringsområdet, ortofoto



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Avsiktsförklaring

Staden för pågående förhandlingar med AMF om kommande avgäldsnivå för de ytor som föreslås tillskapas genom tillbyggnaden. Den avgäldsnivå som framförhandlas parterna emellan ska underställas stadens expertråd för godkännande. Dessa förhandlingar parterna emellan är ännu inte färdigställda. För att byggnadernas tomställningstid i så stor utsträckning som möjligt ska minimeras har AMF kontaktat staden och önskat att planarbetet redan nu kan inledas genom beställning av ny detaljplan för den föreslagna tillbyggnaden.

Fördelning av mark för ny bebyggelse regleras för mark som ägs av staden genom stadens markanvisningspolicy, Avsikten med markanvisningspolicyen är bland annat att de villkor som styr exploateringsprojekt inom staden ska vara tydliga för de parter som deltar i ett exploateringssamarbete. En central förutsättning som alltid skall vara klarlagd i samband med anvisning av stadens mark är de ekonomiska villkor som staden ställer för överlåtelse av marken eller för upplåtelse med tomträtt. Mot bakgrund av den pågående förhandlingen är en sådan komplett ekonomisk överblick i dagsläget inte tillgänglig.

När en ekonomisk överenskommelse parterna emellan är träffad och kostnadsbilden för stadens egna investeringar samtidigt är klarlagd är det möjligt för staden att bedöma om den föreslagna ändringen av markens användning skall genomföras eller inte. Den ekonomiska helhetsbilden möjliggör den fullständiga ekonomiska bedömning av projektet som ligger till grund för markanvisning med tillhörande inriktningsbeslut. Av denna anledning ska arbetet med nya detaljplaner på stadens mark startas vid denna tidpunkt, genom exploateringsnämndens beställning av ny detaljplan till stadsbyggnadskontoret. Ett fullgånget planarbete med detaljplan innehållande byggrätter framtagen utan en underliggande ekonomisk uppgörelse skulle dels innebära ett projekt med ett för staden ofullständigt ekonomiskt beslutsunderlag, och samtidigt riskera att medföra en situation där förhandlingar i ett sluskskede förs under tidspress.

I det nu aktuella fallet gör kontoret bedömningen, mot bakgrund av det tidiga skedet i processen, att en uppgörelse parterna emellan är möjlig att nå innan dess att planarbetet når sitt sluskskede. Under förutsättning att AMF själva står risken för nedlagda kostnader inklusive plankostnader, utan rätt till någon ersättning för det fall att en överenskommelse inte uppnås parterna emellan, föreslår kontoret för

att befrämja projektets utveckling utan att för den sakens skull urholka markanvisningens betydelse att nämnden i detta skede initierar planprocessen genom hemställan om ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret. Hemställan föreslås vara villkorad av att AMF ingår en avsiktsförklaring med staden och däri förbinder sig att fullfölja den pågående avgäldsförhandlingen senast den 31 januari 2013. Den överenskomna avgäldsnivån skall sedan föras fram till exploateringsnämnden för beslut om markanvisning senast under första kvartalet 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

AMF ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförande och tidplan

AMF har presenterat en tidplan för projektet anpassad till Swedbanks utflyttning. Under förutsättning att planarbetet kan inledas under hösten 2012 är det AMF:s förhoppning att en färdig detaljplan kan finnas framtagen då Swedbank lämnar lokalerna under första kvartalet 2014.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med kommande markanvisning, senast under första kvartalet 2013. Genomförandebeslut med anslutande överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse bedöms rymmas inom kontorets delegation varför den kommande markanvisningen blir sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Kontorets sammanfattande bedömning

AMF har för staden presenterat en snäv tidplan för genomförandet av ett planarbete för om- och tillbyggnad av kvarteret Trollhättan med färdigställd detaljplan som slutmål till Swedbanks utflyttning första kvartalet 2014. Därtill saknas ännu en ekonomisk uppgörelse parterna emellan om avgäldsnivån för den föreslagna tillbyggnaden.



En av utgångspunkterna vid stadens tilldelning av mark genom markanvisning är att de ekonomiska villkoren för överlåtelse eller upplåtelse av mark skall vara klarlagda. Samtidigt visar stadens erfarenheter från tidigare förtätningar inom city att fastställandet av de ekonomiska villkoren ofta drar ut på tiden.

Exploateringskontoret för i dagsläget parallella diskussioner med samtliga större tomträtthavare i city, inklusive AMF, för att försöka finna samarbetsformer som kan minska tidsutdräkten för avgäldsförhandlingarna. För att inte hämma utvecklingen av citykärnan vore det olyckligt om inte dessa diskussioner kunde föras utan att för den skull fördröja de planprocesser som är nödvändiga för att åstadkomma nödvändiga moderniseringar av stadens centrala byggnader. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att nämnden i detta skede beslutar om ett första steg mot markanvisning och plangenomförande genom att i avvaktan på en ekonomisk uppgörelse med tillhörande markanvisning hemställa till stadsbyggnadskontoret om ny detaljplan för kvarteret Trollhättan för den föreslagna om- och tillbyggnaden samt ge kontoret i uppdrag att teckna en avsiktsförklaring med AMF där markanvisning och fortsatt planarbete är villkorat av en överenskommelse om tomträttsavgälden senast den 31 januari 2013. Då en ekonomisk uppgörelse ännu inte finns träffad för den om- och tillbyggnad som gjordes i kvarteret Trollhättans södra delar under 2010 skall en överenskommen avgäldsnivå även för dessa ytor ingå i denna överenskommelse.

Om en ekonomisk uppgörelse enligt ovan inte kan träffas under innevarande år och föras fram till exploateringsnämnden för beslut om markanvisning senast under första kvartalet 2013 skall allt planarbete vilandeförklaras i avvaktan på en sådan ekonomisk uppgörelse med tillhörande markanvisning. AMF skall själva stå risken för nedlagda kostnader inklusive plankostnader och äger inte rätt till någon ersättning för det fall att en överenskommelse inte uppnås parterna emellan.

Slut