



Christina Winberg
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 262 66
christina.winberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-12

Intentionsavtal avseende tillbyggnad för hotelländamål inom tomträttsfastigheten Ormen 2 på Södermalm, med Hotell Anno 1647 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa intentionsavtal avseende tillbyggnad för hotelländamål inom fastigheten Ormen 2 med Hotell Anno 1647 AB enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för Fastigheten.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

Sammanfattning

Fastigheten Ormen 2, med adress Peter Myndes Backe 5 på Södermalm, är upplåten med tomträtt för hotelländamål till Hotell Anno 1647 AB sedan 1 oktober 2004. Befintliga byggnader är grönklassade enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Tomträttshavaren avser att modernisera och bygga om hotellet och öka tillgängligheten i hela byggnaden, bland annat genom installation av hissar och nivåanpassning av innergården. För att inte mista

Bilaga 1: Intentionsavtal avseende tillbyggnad för hotelländamål

Bilaga 2: Tillbyggnadsförslag



hotellrum pga åtgärderna önskar tomträttshavaren även bygga till gårdsbyggnaden med en våning samt inreda de båda vindsplanen och en del av källaren. Kontoret har för genomförandet av om- och tillbyggnaden tagit fram förslag till intentionsavtal med tomträttshavaren, **bilaga 1** till detta utlåtande.

Nuvarande avgäld uppgår till 585 000 kr. Värdering av avgäldsnivån för tomträtten vid regleringstidpunkten 1 oktober 2014 har godkänts av Expertrådet 2012-12-05. Avgälden för tillkommande BTA, preliminärt beräknad till 805 m² BTA, föreslås uppgå till 235 000 kr. Då tomträttshavarens utgifter för tillbyggnadsåtgärderna väsentligt bedöms överstiga normalkostnaden för motsvarande nybyggnad, föreslås tillkommande avgäld bli rabatterad ned till 0 kr fram till 1 oktober 2024. Tilläggsavtal för tillkommande BTA ska tecknas när ny detaljplan vunnit laga kraft.

Fastigheten gränsar till Slussenprojektets område. Kontoret avser genom Slussenprojektet teckna samarbetsavtal med tomträttshavaren för samordning av de båda projekten.

Fastigheten omfattas av en stadsplan från 1944, Pl 2980. Planen betecknas som en ”plan av ålder” och anses inte gälla för fastigheten Ormen 2 idag. För tillbyggnad av fastigheten behöver en ny detaljplan beställas från stadsbyggnadsnämnden.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr och genomförandebeslut kan därmed tas på delegation inom kontoret.

Kontoret bedömer att en till- och ombyggnad av bebyggelsen möjliggör fortsatt hotellverksamhet i Fastigheten och att äldre bebyggelse bevaras och utvecklas, vilket är positivt för staden.

Bakgrund

Hotell Anno 1647 är beläget inom fastigheten Ormen 2 vid Peter Myndes Backe 5 och Mariagränd 3, intill Slussen och Stadsmuseet på Södermalm, se fig. 1 nedan. På Fastigheten finns två byggnader, uppförda på 1640- respektive 1750-talet. Bebyggelsen är av stort kulturhistoriskt värde och grönmarkerad i stadens kulturhistoriska klassificering. Den används i sin helhet som hotell. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Hotell Anno 1647 AB sedan 1 oktober 2004. Befintlig bruttoarea uppgår till 1463 kvm BTA. Avgäldsreglering ska enligt gällande avtal ske den 1 oktober 2014 och nuvarande avgäld uppgår till 585 000 kr.

Bebyggelsen är i stort behov av upprustning och modernisering, rummen är små, hissar saknas, tillgängligheten behöver förbättras och el- och ventilation behöver förnyas. Man har också problem med dagvatteninträngning i grunden från bakomliggande berg.



Figur 1. Fastigheten Ormen 2, Södermalm, med byggnaderna blåmarkerade.

Beskrivning av projektet

För att modernisera byggnaderna planerar tomträttshavaren bland annat att ändra planlösningen, installera hissar och bygga om ventilationen samt gräva sig ned under gården för att dränera grunden och bygga ut källaren. Åtgärderna innebär att antalet hotellrum minskar. För att motverka detta vill tomträttshavaren inreda de båda vindsvåningarna och bygga på gårdsbyggnaden mot Mariagränd med en våning. Antalet hotellrum ökar då från 42 till 45. Man avser även att glasa in och bygga om gården för att förbättra tillgängligheten. I **bilaga 2** redovisas förslaget till om- och tillbyggnad i perspektiv och sektion.

Intentionsavtal

Kontoret har för genomförandet av till- och ombyggnaden tagit fram ett förslag till intentionsavtal med tomträttshavaren vilket bifogas detta tjänsteutlåtande som **bilaga 1**. Avtalet innebär en avsiktsförklaring från båda parter att ytan inom fastigheten ska utökas med preliminärt 805 m² BTA och att tilläggsavtal ska träffas mellan staden och tomträttshavaren för tillkommande byggrätt.



Kontoret har låtit utföra en värdering av avgäldsnivån för tomträtten vid regleringstidpunkten 1 oktober 2014. Värderingen har behandlats av Expertrådet 2012-12-05.

Avgälden för tillkommande BTA föreslås preliminärt till 292 kr per kvm BTA eller 235 000 kr. Tilläggsavtal ska träffas för den tillkommande byggrätten när den nya detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov meddelats. Detta beräknas ske efter regleringstidpunkten. Då tomträttshavarens utgifter för tillbyggnaden väsentligt bedöms överstiga normalkostnaden för motsvarande nybyggnad, föreslås tillkommande avgäld rabatteras till 0 kr under perioden fram till 1 oktober 2024.

Enligt intentionsavtalet ska Staden och tomträttshavaren teckna exploateringsavtal med tomträttsupplåtelse när detaljplanen närmar sig antagande.

Fastigheten gränsar till Slussenprojektets område och de båda projekten kommer att beröra varandra. Parterna ska enligt intentionsavtalet verka för att båda projekten ska kunna genomföras parallellt på bästa sätt men att Slussens omdaning inte försvåras. Slussenprojektet ska därför teckna samarbetsavtal med tomträttshavaren för samordning av de båda projekten.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första och sista redovisningen i detta ärende.

Expertrådet har 2012-12-05 godkänt värdering av avgäldsnivåer för befintlig och tillkommande byggrätt inom tomträtten vid regleringstidpunkten 1 oktober 2014 (dnr E2012-385-1658).

Planbeställning

Tillbyggnadsåtgärderna kräver att en ny detaljplan tas fram på grund av att den befintliga stadsplanen från 1944, P12980, betecknas vara ”plan av ålder” och inte anses gälla för fastigheten idag. En ny detaljplan måste därmed beställas från stadsbyggnadsnämnden. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms bli försumbara och väl understiga 10 mnkr. Genomförandebeslut kan därmed tas på delegation inom kontoret. Stadens inkomster bedöms överstiga utgifterna.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnadsåtgärderna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Om- och tillbyggnaden av hotellet bidrar till att främja en levande stadsmiljö i staden genom att äldre bebyggelse rustas upp och utvecklas och därigenom bevaras för framtiden.

Lokaler

Projektet bedöms ge ett tillskott till stadens hotellutbud i ett centralt läge vid Slussen och bidrar till att stärka Stockholms attraktivitet.

Miljö

Om- och tillbyggnaden bedöms inte medföra nämvärd påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk för exploateringen.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön i projektet sker med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Hotellets entréer kommer efter åtgärderna vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm - en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med planbesked och detaljplan kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart under år 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.



Risker och osäkerheter

Påverkan tidplan

- Det finns en klar risk för överklagande av detaljplanen i det aktuella läget vilket kan komma att försena projektet.
- Behovet av samordning med Slussenprojektet kan eventuellt innebära framflyttning av genomförandet.
- Osäkra mark- och grundförhållanden
 - Dränerande åtgärder behöver utföras under fastigheten på grund av fuktinträning av dagvatten vilket ur teknisk och ekonomisk synpunkt innebär en osäkerhet för tomträttshavaren.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat till-/ombyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att hotellverksamheten genom om- och tillbyggnaden kan behållas inom den kulturhistoriska bebyggelsen på Fastigheten Ormen 2 och därmed erbjuda hotellrum i ett centralt stadsläge med goda kommunikationer.

Slut