



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Markanvisning för kontor och bostäder inom fastigheten Snäckan 8 på Norrmalm till Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och bostäder inom fastigheten Snäckan 8 till Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för kontor och bostäder inom fastigheten Snäckan 8. Marken inom fastigheten Snäckan 8 innehar Bolaget med tomträtt. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag innefattande ca 27 000 kvm kontorsytor och 17 bostadslägenheter. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Idag finns inom fastigheten Snäckan 8 en kontorsbyggnad i nio våningar, uppförd 1970-1973. Den internationella revisionsfirman KPMG har sitt svenska

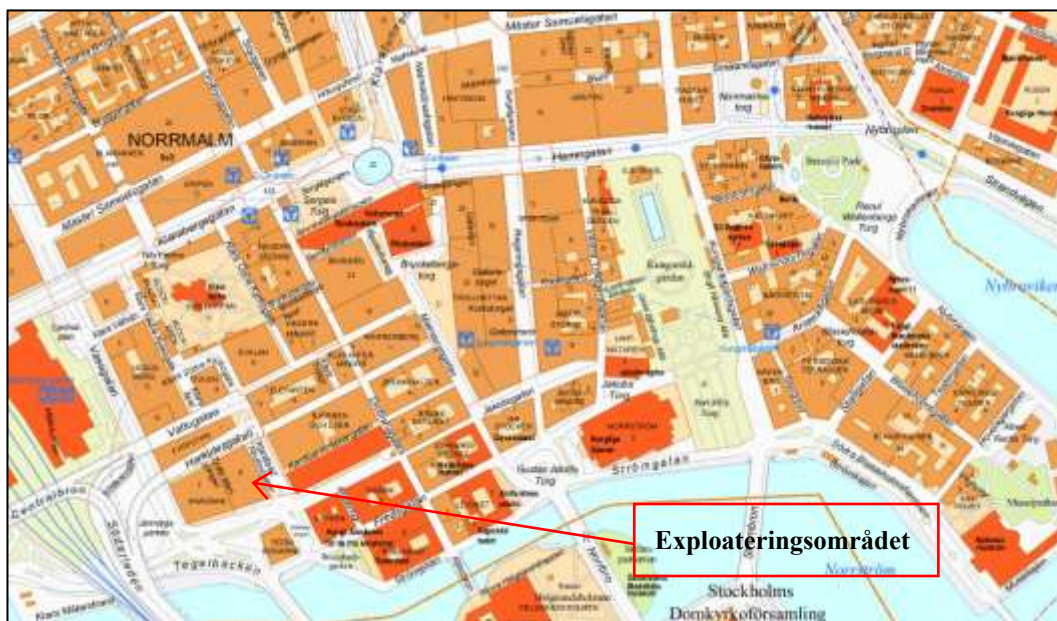
huvudkontor inrymt i byggnaden. I byggnadens bottenvåning finns butiker, samt Tysta Marigången, en arkad som förbinder Tegelbacken med Klara västra kyrkogata.

För markanvisningsområdet gäller idag detaljplaner som anger kontor, butiker samt gatumark som användningsbestämmelser.

Bakgrund till markanvisningen

Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt (nedan kallat Alecta), innehavare av tomträtten i fastigheten Snäckan 8, har begärt planändring för att möjliggöra om- och tillbyggnad inom fastigheten för att inrymma nya kontorslokaler och nya bostadslägenheter.

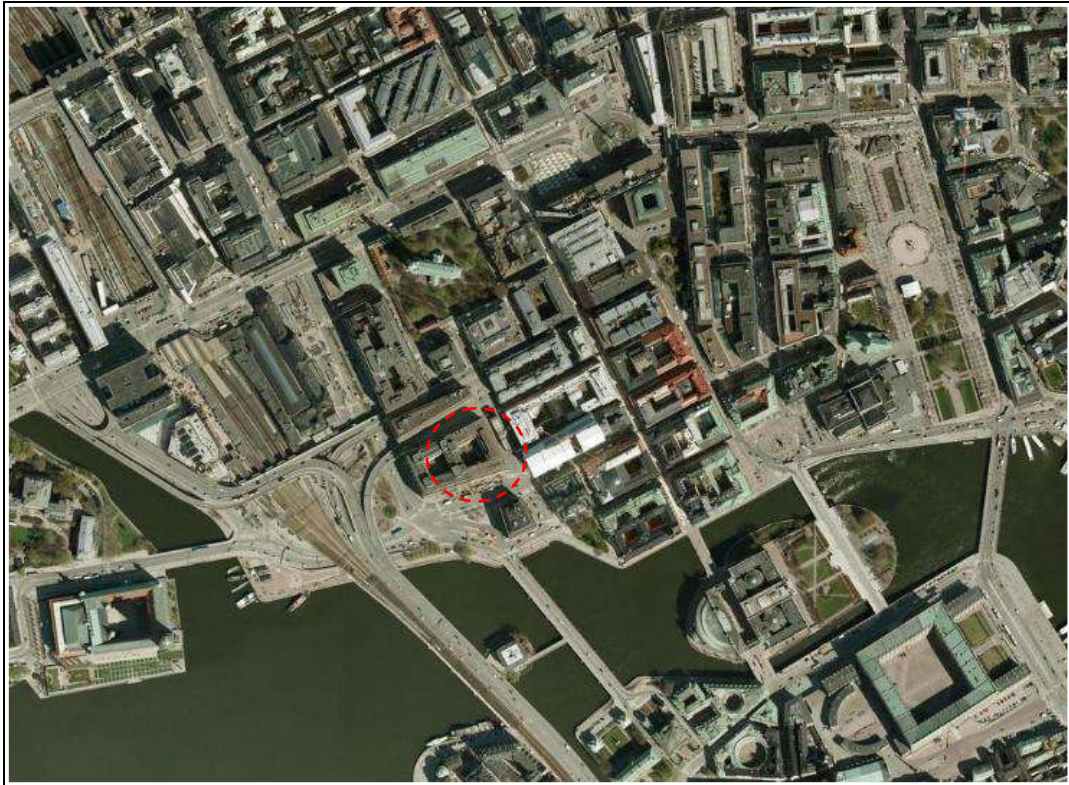
Alecta önskar ersätta befintlig kontorsbyggnad med en ny byggnad för kontor, verksamhetslokaler i bottenvåningen och bostäder i en högdel.



Exploateringsområdet, översiktskarta

Idag finns inom fastigheten Snäckan 8 en kontorsbyggnad i nio våningar, uppförd 1970-1973. Byggnaden har nio våningar ovan mark, varav den översta är indragen. Därutöver finns en källarvåning med garage. Bruttoarean ovan mark är ca 18 000 kvm. Den internationella revisionsfirman KPMG har sitt svenska huvudkontor inrymt i byggnaden. I byggnadens bottenvåning finns butiker, samt Tysta Marigången, en arkad som förbinder Tegelbacken med Klara västra kyrkogata.

kyrkogata. Tomträttsavgälden för fastigheten uppgår till 12 mnkr per år under den tioåriga avgäldsperiod som inleddes den 1 februari 2011.



Exploateringsområdet, ortofoto

För markanvisningsområdet gäller idag detaljplaner som anger kontor, butiker samt gatumark som användningsbestämmelser.

Tidigare beslut

Detta är första redovisningen av aktuellt ärende. Stadsbyggnadsnämnden planerar att behandla ärendet för beslut om påbörjande av planläggning samma dag som exploateringsnämndens sammanträde, den 23 maj. Ingen ytterligare redovisning kommer att ske till exploateringsnämnden. Beslut avseende planremiss, överenskommelse om exploatering samt upprättande av tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer att ske på delegation.

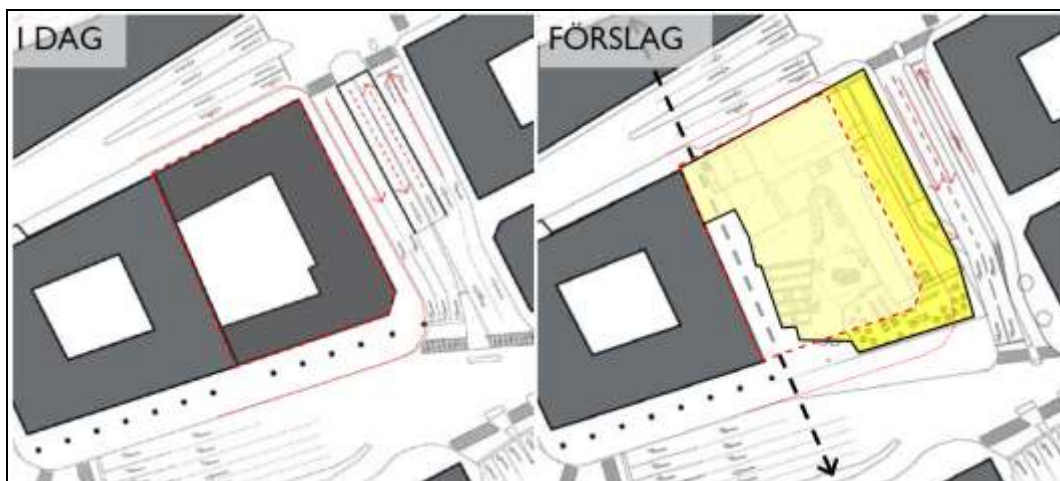
Markanvisning

Förslaget innebär en rivning av nuvarande byggnad ned till gatunivå och uppförande av en ny byggnad för kontor, verksamhetslokaler i bottenvåningen

och 17 nya bostadslägenheter i en högdal. Den nya kontorsbyggnaden föreslås omfatta 11 våningar och bostadsdelen föreslås bli 13 våningar.



Exploateringsförslaget, vy från söder



Exploateringsförslaget, situationsplan

Den föreslagna ombyggnaden kan komma att medföra förändringar för Jakobsgatan, för Rödbodgatan samt för Klarafaret, den underjordiska gata som förbinder Klara Västra Kyrkogata med Rödbodgatan och Tegelbacken. Klarafarets södra infart är idag belägen i Rödbodgatans mitt, direkt öster om befintlig byggnad inom Snäcken 8. En del i det fortsatta utredningsarbetet innefattar att klargöra hur den föreslagna exploateringen påverkar Klarafarets trafikfunktioner, och, om så krävs, vilka förändringar som är nödvändiga för den föreslagna ombyggnadens genomförande och hur dessa förändringar kan komma till stånd. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Tillkommande kontorsytor upplåts med tomträtt och införlivas Den av Bolaget innehavda tomträtten fastigheten Snäcken 8, som kommer att förbli upplåten med tomträtt. När projektets bostadsdels slutliga utformning har klarlagts skall parterna träffa överenskommelse om upplåtelseform för bostadsdelen. Överenskommelsen skall dock vara träffad senast före det att detaljplanen ställs ut för granskning.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, [bilaga 1](#).

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 15 maj 2013, dnr E2011-381-644.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal till fastigheten Snäcken 8. Tilläggsavtalet ska träffas när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Kontoret föreslår att någon tomträttsavgäld inte ska utgå för den tillkommande kontorsbyggrätten under tjugo år från det att tilläggsavtalet träffas. Skälet är de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten ska kunna utnyttjas.

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 byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)



- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bygga i goda kollektivtrafiklägen

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget inom markanvisningsområdet innebär en helt ny kontorsbyggnad i ett av stadens bästa lägen, och ett litet tillskott av nya bostadslägenheter till cityområdet.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att projektet ger ett överskott till staden genom på sikt ökade avgäldsintäkter.

Slut