

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24

Till
Exploateringsnämnden
2013-12-12

Överenskommelse om exploatering för hotell- samt kontorsändamål inom tomträttsfastigheterna Trollhättan 29, 31, 32 och 33 med AMF Pensionsförsäkring AB samt utveckling av tomträttsfastigheten Trollhättan 30 på Norrholm

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AMF Pensionsförsäkring AB avseende tomträtterna Trollhättan 29, 31, 32 och 33 samt träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar en detaljplan för tomträtten Trollhättan 30.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 276 24
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 265 65
michaela.jogi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Lars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Tomträtsinnehavaren AMF Pensionsförsäkring AB vill utöka byggnadsvolymer inom tomträterna Trollhättan 29 och 31-33 nedan kallade fastigheterna. Trollhättan 29 och 31 kommer att fortsatt utgöra kontor med handel i bottenvåning. Trollhättan 32 och 33 konverteras till hotell. Större delen av tidigare bankverksamhet ersätts med nya hyresgästpassade kontor. Detaljplanen anger centrumändamål för huvuddel av kvarteret. Bottenvåningar mot gata och Galleria ska utgöras av handel. Befintlig handelsverksamhet i Gallerian ska kvarstå. Planförslaget innebär att byggnaderna inom kvarteret byggs på med ca 2-3 våningar. Utöver detta möjliggörs att gårdarna inom Trollhättan 31 bebyggs. Länkbyggnad möjliggörs mellan 33 och 32. Tillbyggnader möjliggörs vid Kockstorget samt mellan Trollhättan 30 och 29 mot Hamngatan. Mot Jakobsgränd möjliggörs en ny byggnad i totalt 9 våningar.

Med anledning av ovanstående har staden upprättat en överenskommelse om exploatering med bilagda tilläggsavtal samt sidoavtal till fastigheternas tomträtsavtal.

Trollhättan 30 som tidigare tillhört samma detaljplan som ovanstående fastigheter har brutits ur planen och en separat detaljplan kommer fortsättningsvis att drivas för denna fastighet.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms i dagsläget uppgå till 0,5 mnkr.

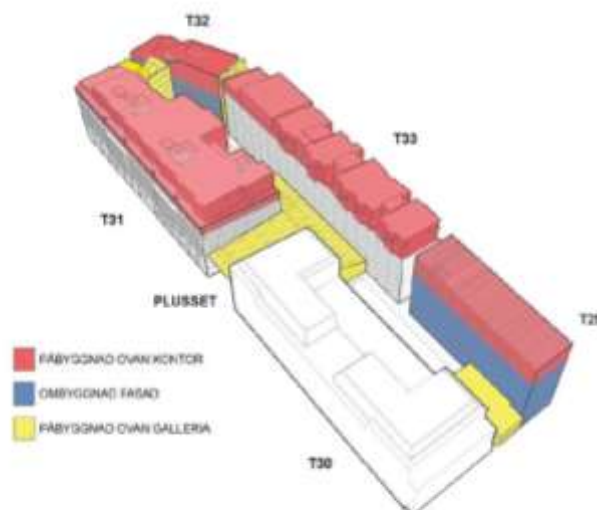
Bakgrund till överenskommelsen

AMF Pensionsförsäkring AB har kontaktat exploateringskontoret med ett förslag till utveckling av tomträtsfastigheterna Trollhättan 29, 30, 31, 32 och 33 (Gallerian) på Norrmalm innebärande om- och påbyggnader för att inrymma nya kontorslokaler och en ny hotellbyggnad inom Trollhättan 33. Befintliga kontorshus föreslås byggas på med 2-3 våningar.



Detaljplaneområdet

2012-09-27 fattade exploateringsnämnden beslut om att ge exploateringskontoret i uppdrag att teckna en avsiktsförklaring mellan Staden och AMF Pensionsförsäkring AB rörande en utveckling av kv Trollhättan. Det vid tidpunkten påbörjade detaljplanarbetets fortskridande avsågs villkoras av att en överenskommelse om tomträttsavgälden skulle ha träffats senast 31 januari 2013 och att ett markanvisningsavtal skulle ha förts fram till exploateringsnämnden under första kvartalet 2013. Förhandlingarna om tomträttsavgälden har dock dragit ut på tiden och ett markanvisningsavtal har ej träffats. Trots uteblivet markanvisningsavtal har dock detaljplanarbetet fortgått och detaljplanen avses att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i januari 2014. Mot bakgrund av detta har parterna kommit överens om att bortse från markanvisningsavtal. Parterna har istället träffat överenskommelse om exploatering rörande tomträttsfastigheterna Trollhättan 29, 31, 32 och 33. Trollhättan 30 har plockats bort från planområdet och en ny detaljplan kommer att tas fram för denna fastighet.



Axonometri: Kv Trollhättan, principer för påbyggnad, ombyggnad och nybyggnad. Illustration: White Arkitekter.

Tidigare beslut

Start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2012-09-07.

Hemställan om ny detaljplan inom Trollhättan 29-33 för kontor och hotell samt Avsiktsförklaring med AMF Pensionsförsäkring AB togs upp i ett tjänsteutlåtande i exploateringsnämnden 2012-09-27.

Tjänsteutlåtande med redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Trollhättan 29, 31, 32, 33, Skansen 25 mm godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2013-06-28.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och AMF Pensionsförsäkring AB samt tilläggs- och sidoavtal till tomträttsavtalen avseende tomträttsfastigheterna Trollhättan 29, 31, 32 och 33.

Parterna är i tilläggsavtal till tomträttsavtalet överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den under den första 20-årsperioden. Avgäldsnedläggningen gäller enbart för nettotillkommande byggrätt för kontor samt hotell.

Parterna är dessutom överens om att en etappindelning ska gälla enligt följande:

Den 20-åriga avgäldsnedläggningen för etapp 1, dvs. Trollhättan 32 och 33 räknas från den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft. För etapp 2, dvs. Trollhättan 31 beräknas motsvarande avgäldsnedläggning från den dag då bygglov för denna etapp erhålls, dock senast 2 år efter starttidpunkten för etapp 1. För etapp 3, dvs. Trollhättan 29 beräknas motsvarande avgäldsnedläggning från den dag då bygglov för denna etapp erhålls, dock senast 4 år efter startpunkten för etapp 1. Vidare gäller för etapp 2 och 3 att någon avgäld ej skall utgå för tillkommande byggrätt från det att detaljplanen vunnit laga kraft fram till dess att etapperna med 20-årig avgäldsnedläggning enligt ovan inleds. Etappindelningen regleras i ett sidoavtal till tomträttsavtalet.

Expertrådet kommer att behandla 2013-12-04 (Dnr: E2012-381-489).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

De planerade om- och påbyggnaderna i projektet sker inom tomträtterna Trollhättan 29, 31-33.

Inga större utgifter 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

Enligt översiktsplanen Promenadstaden (laga kraft 2012-04-10) räknas området till Stockholms mest centrala delar. Förnyelsen av City ska vidareutvecklas med inriktning på att skapa intensiva stadsmiljöer, attraktiva huvudstråk, modern stadsbebyggelse och utökad vattenkontakt.

Parallellt med aktuellt planarbete pågår arbete inom stadens förvaltningar med Vision för City 2030. Arbetet syftar till att skapa riktlinjer och förhållningssätt som stödjer Stockholms Citys utveckling till att vara ett fortsatt starkt nav som Sveriges politiska, kulturella och ekonomiska centrum.

Förslaget bedöms bidra med ett utökat folkliv genom mer och fler utåtriktade verksamheter i bottenvåningen, kontor som ersätts med hotell samt utökad passagemöjlighet i öst-västlig riktning. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen av city i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Miljö

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i MB 6 kap §11 att en miljöbedömning behöver upprättas. Planförslaget innebär en mindre förändring av markanvändningen då kvarteret, i huvudsak, även fortsättningsvis kommer att bestå av kontor och handel.

En del av energiförsörjningen till Trollhättan 29-33 kommer att utgöras av akvifärlager i grundvattenmagasinet i Brunkebergsåsen, som passerar under fastigheterna. För åtkomst till grundvattenmagasinet installeras brunnar i jordlagren från nedersta källarvåningen. Grundvatten pumpas upp, energin utvinns via värmeväxlare och vattnet återinfiltreras därefter.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Stadsbilsbeskrivning 2013-10-08. Underlag/ fotomontage av White Arkitekter,
- Antikvarisk förundersökning och analys av känslighet/ tålighet. (Nyréns Arkitektkontor 2012-04-05)
- PM Förutsättningar för dagvattenhantering (Sweco Environment 2013-01-07)
- PM angående inverkan av ombyggnad, bergtäckning (Bredenberg Teknik 2013-05-13)
- Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid. (SLB-Analys juni 2013)
- Mätning av stomljud och komfortvibrationer T33 (WSP 2013-09-11)
- Kulturhistorisk konsekvensanalys (Nyréns Arkitektkontor 2013-10-04)

Tillgänglighet

Kvarteret angörs via de kringliggande gatorna Hamngatan, Malmskillnadsgatan samt Jakobsgatan. Ny entré planeras att öppnas mot Brunkebergstorg. Hela kvarteret försörjs med lastning, avfallshantering mm i garageplanet under kvarteret. Dess infart är via Regeringsgatan. Tillgänglighet, i form av lutningar till entréer mm uppfyller stadens krav.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen skall tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden i januari 2014. Bolaget planerar sin byggstart till år 2014 efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandet kommer att ske etappvis enligt följande:

<i>Igångsättning:</i>	<i>Färdigställande:</i>
Trollhättan 29: mars 2017	september 2018
Trollhättan 31: juli 2015	maj 2017
Trollhättan 32: september 2014	juni 2016
Trollhättan 33: oktober 2014	februari 2016

Risker och osäkerheter

Inga andra risker bedöms än att detaljplanen kan bli överklagad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som har en positiv inställning till projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget bedöms bidra med ett utökat folkliv genom mer och fler utåtriktade verksamheter i bottenvåningen, kontor som ersätts med hotell samt utökad passagemöjlighet. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen av city i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med tillhörande tilläggsavtal och sidoavtal.

Slut