

Handläggare
Michaela Jögi
08-508 276 24**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-10

Markanvisning för kontor, handel, hotell samt bostäder inom fastigheten Hästskon 12 på Norrmalm till Vasakronan AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, handel, hotell och bostäder inom fastigheten Hästskon 12 till Vasakronan AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet samt träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Tomträttsinnehavaren Vasakronan AB har föreslagit en förnyelse av befintlig bebyggelse, genom om- och tillbyggnad av befintliga byggnadsvolymer inom fastigheten Hästskon 12. Bebyggelsen används idag i huvudsak för kontorsändamål, och efter genomförda förändringar har bebyggelsen kompletterats med handel i bebyggelsens bottenvåningar samt ca 20-30 bostadslägenheter i fastighetens norra del. Som ett alternativ till bostäder ges en möjlighet att bygga hotell.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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

Med anledning av ovanstående har staden upprättat ett markanvisningsavtal med bilagt tilläggsavtal samt sidoavtal till tomträttsavtalet.

Marken är upplåten med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

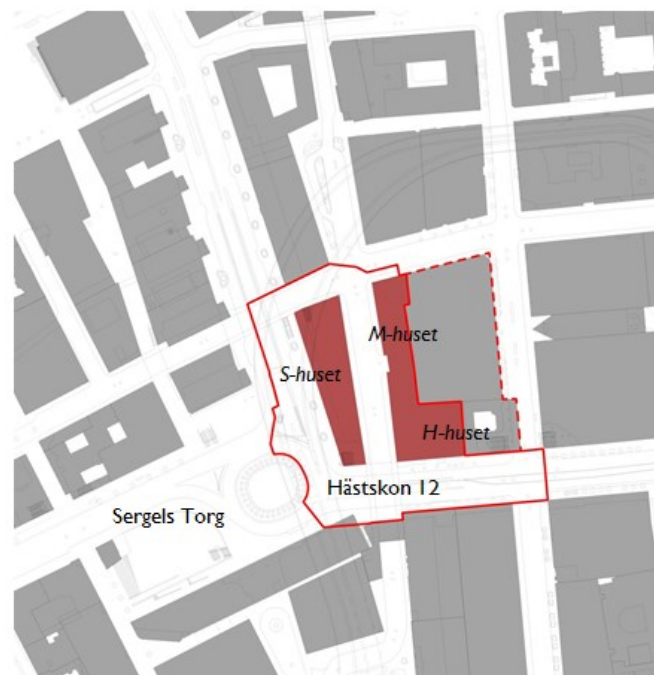
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

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

Bakgrund till markanvisningen

Staden är lagfaren ägare till fastigheten Hästskon 12 som upplåts med tomträtt till Vasakronan AB. Staden har efter överenskommelse med tomträttshavaren bedömt att planarbete kan påbörjas i syfte att möjliggöra en om- och tillbyggnad av bebyggelsen inom fastigheten.

Genom projektet vill byggherren Vasakronan utveckla moderna lokaler för i huvudsak kontorsverksamhet, med handel och publika lokaler i bebyggelsens bottenvåningar samt under mark (primärt i Sergelgångens nivå). Förslaget innebär också att en mindre andel bostäder alternativt hotell prövas.



Hästskon 12 med bebyggelse ovan mark markerat med rött.

S-huset byggs om och till genom ett tillägg om 2 till 3 våningar. Genomförd tillbyggnad på 1990-talet rivs och ersätts av en terrass i likhet med husets ursprungliga utförande i syfte att möjliggöra tillträde för allmänheten. I syfte att utveckla både moderna kontorslokaler och funktionella och levande bottenvåningar för handel föreslår byggherren att en avsmalning av Malmskillnadsgatan utreds. Byggherren önskar även utreda möjligheten till att flytta befintlig trappförbindelse mellan markplan och Sergelgången till ett nytt läge på trottoaren längs Sveavägen. M-huset föreslås byggas på med 2 till 3 våningar och i den norra delen planeras ca 20-30 lägenheter, alternativt hotell motsvarande bostadsytan. För bostadsdelen föreslås en något högre höjd än den övriga bebyggelsen för att utgöra ett landmärke i staden. Bostadsdelens tak föreslås utgöra bostadsgård. H-huset längs Hamngatan byggs om alternativt rivs och ersätts av ett nytt, modernt och funktionellt kontorshus.

Bebyggelsen omfattar idag totalt ca 74 000 m² BTA varav ca 43 000 m² BTA är ovan mark. Efter genomförda förändringar uppskattas bebyggelsen ovan mark preliminärt uppgå till ca 59 000 m² BTA.

Detaljplaneområdet avgränsas preliminärt till bebyggelsen inom fastigheten samt del av omkringliggande mark för gatuändamål. Området avgränsas av Mäster Samuelsgatan i norr, befintlig fastighetsgräns i öster, Hamngatan i söder och Sveavägen/Sergels Torg i väster. Del av anläggning under mark ingår i detaljplanen.

För området gäller följande planer:

Stadsplan 6015 (fastslagen 620918)

Stadsplanen syftar till att inom kvartersmark möjliggöra ny bebyggelse för affärs-, kontors- och liknande ändamål, inklusive hotell. Planen omfattar del av Sergels Torg, Regeringsgatan, Mäster Samuelsgatan och Hamngatan. Planen medger till stora delar en underbyggnadsrätt.

Tilläggsplan 93100 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra upprustning och stadsförnyelse av området kring Sergels Torg inför Kulturhuvudstadsåret. Berör Hästskon 12 i de undre delarna samt hörnet Hamngatan – Sveavägen.

Tilläggsplan 96056 (laga kraft 970709)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra om- och tillbyggnad av del av fastigheten mot Sveavägen / Sergels Torg.

Tidigare beslut

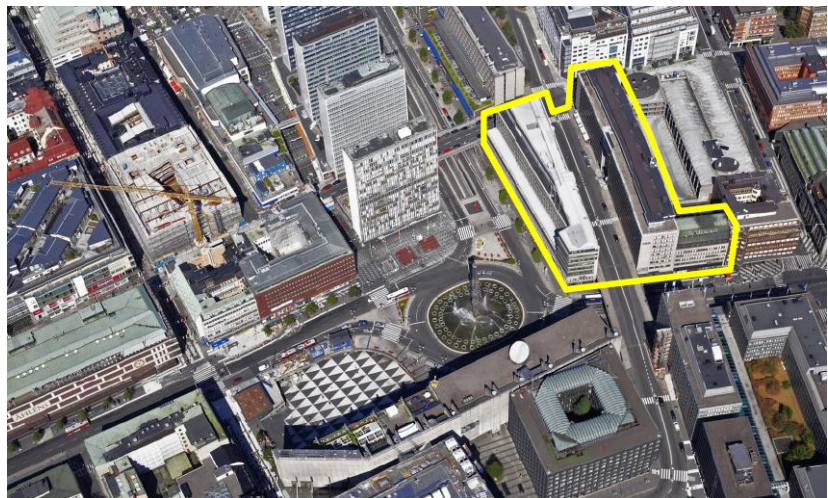
Detta är första redovisningen av aktuellt ärende. Stadsbyggnadsnämnden planerar att behandla ärendet för beslut om påbörjande av planläggning den 10 april.

Ingen ytterligare redovisning kommer att ske till exploateringsnämnden. Beslut avseende planremiss, överenskommelse om exploatering kommer att ske på delegation. Upprättande av markanvisningsavtal och tilläggsavtal samt sidoavtal till tomträttsavtal kommer att tecknas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 20-30 lägenheter. Bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt. Bostadsdelen i projektet erbjuds med upplåtelseform tomträtt vilket är det enda möjliga alternativet eftersom byggnationen förutsätts ske via 3D-fastighetsbildning och olika upplåtelseformer inte tillåts inom samma fastighetsprojicering. Som ett alternativ till bostäder ges möjligheten att uppföra hotell motsvarande ytan som bostäderna tar i anspråk. Planförslaget innebär en utökning av kontorsbyggrätten med 20 000 kvm BTA.

Parterna skall träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet så snart den nya detaljplanen har vunnit laga kraft. Tilläggsavtalet ska gälla fr.o.m. den dag då beslutet om detaljplanen vinner laga kraft. Förslag till tilläggsavtal till tomträttsavtalet är bilagt markanvisningsavtalet i bilaga 2.



Parterna är överens om att det inte ska utgå någon avgäld under den första tjugoförsta perioden för den tillkommande kommersiella byggrätten. Avgäldsnedläggningen gäller enbart för nettotillkommande kommersiell byggrätt (med kommersiell byggrätt

menas hotell och kontor) vilket innebär att tillkommande kommersiell area utöver nuvarande 43 550 m² BTA enligt tidigare uppmätning och förlikning i samband med avgäldsreglering 2004-11-01 erhåller nedsättning. Ingen avgäldsreduktion sker för den del av M-huset som rivs och återuppbyggs som bostadsbyggnad.

Eftersom projektet är stort och komplext och därför inte kan genomföras samtidigt i sin helhet skall en etappindelning gälla enligt följande: Den 20-åriga avgälds-nedsättningen för etapp 1, H-huset, räknas från den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft vilken nedan benämns starttidpunkt för etapp 1. För etapp 2, M-huset, beräknas motsvarande avgälds-nedsättning från den dag då bygglov för denna etapp erhålls, dock senast två år efter starttidpunkten för etapp 1. För S-huset, etapp 3, räknas den 20-åriga avgälds-nedsättningen på motsvarande sätt då bygglov erhålls, dock maximalt fyra år efter starttidpunkten för etapp 1. Vidare gäller för etapp 2 och 3 att någon avgäld ej skall utgå för tillkommande bygggrätt från det att detaljplanen vunnit laga kraft fram till dess att perioderna med 20- årig avgälds-nedsättning inleds.

Avgälden för bostäderna skall utgå först när bygglov för etapp 2 medgivits, dock senast två år efter starttidpunkten för etapp 1. Etappindelningen tas upp i sidoavtal till tomträttsavtalet som är bilagt markanvisningsavtalet i bilaga 2.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Tillkommande kontorsytor kommer efter den 20-åriga avgäldsfria perioden att åsättas samma avgäld, kr/kvm BTA, som vid den då aktuella tidpunkten gäller för de befintliga kontorsytorna. I dagsläget uppgår kontorsavgälden till 491 kr/kvm BTA.

Avgälden för bostäderna bestäms enligt fullmäktigebeslut och uppgår för närvarande till 242,80 kr/m² BTA för nyproduktion inom området Övriga Norrmalm där Hästskon 12 är belägen. Om kommunfullmäktige beslutar om annan avgäldsnivå för området innan avtal tecknats ändras avgälden enligt kommunfullmäktiges beslut.

I det fall det blir hotell skall en avgäld motsvarande 420 kr/kvm BTA med värdetidpunkten 2015-04-01 åsättas. Därefter kommer

avgälden att regleras med IPDs kontorsprisindex samt KPI enligt bilaga 5 till markanvisningsavtalet, se bilaga 2.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-04-02 (dnr: E2013-5141-1096).

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.

Marken är upplåten med tomträtt. Tilläggsavtal samt sidoavtal till tomträttsavtalet enligt bilaga 3 och 4 till markanvisningsavtalet (bilaga 2), kommer att tecknas i enlighet med detta tjänsteutlåtande efter det att nämnden har fattat beslut i detta ärende. Avtalen tecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

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 på sikt ger ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret 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

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

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 påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget inom markanvisningsområdet innebär helt nya kontorsbyggnader med handel i bottenplanen 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

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal