

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2015-11-12

Markanvisning för hotell mm inom fastigheten Skansen 18 på Norrmalm till Stena Fastigheter Skansen AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell, kontor och handel inom fastigheten Skansen 18 till Stena Fastigheter Skansen 18 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Stena Fastigheter Skansen AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för i huvudsak hotell inom fastigheten Skansen 18. Bolaget innehar Skansen 18 med tomträtt. Byggnaden inrymmer idag Sergel Plaza Hotel. Det nya bebyggelseförslaget som Bolaget presenterat innebär att befintlig byggnad byggs om och att ytterligare två våningar plus en teknikvåning byggs till. Tillägget är cirka 3000 kvm till byggnadens redan befintliga

volym om cirka 20 000 kvm ovan mark. Förslaget har arbetats fram i samråd med stadsbyggnadskontoret.

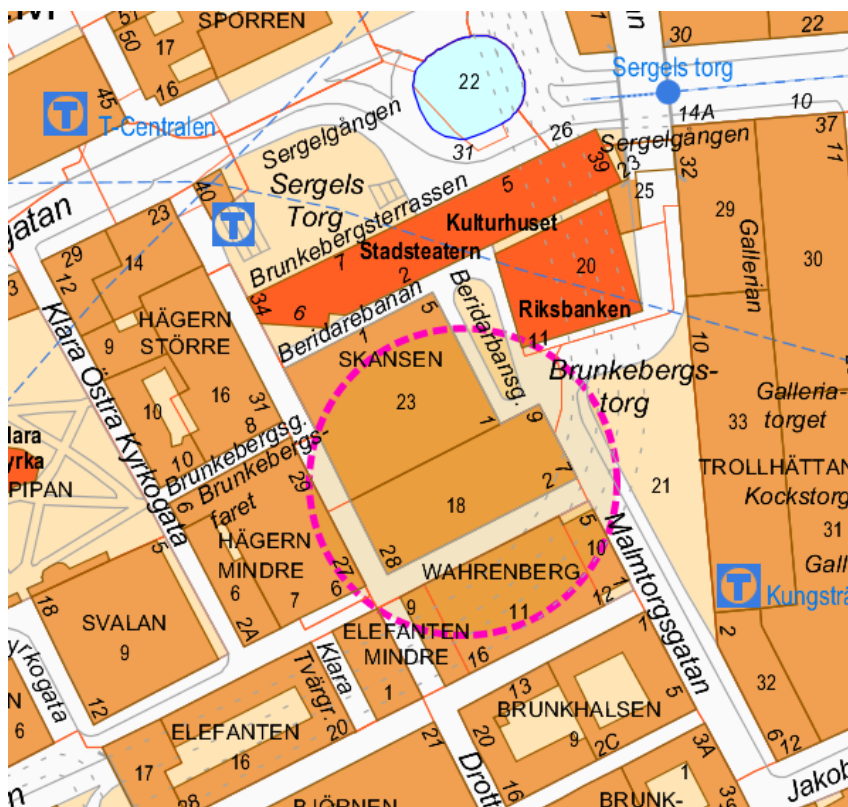
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

Stena Fastigheter Skansen AB, innehavare av tomträtten i fastigheten Skansen 18, har begärt planändring för att möjliggöra om- och tillbyggnad inom fastigheten för hotell, kontor och butiker.

Bolaget vill bygga om huset inuti samt bygga på befintlig byggnad med två våningar och en teknikvåning.

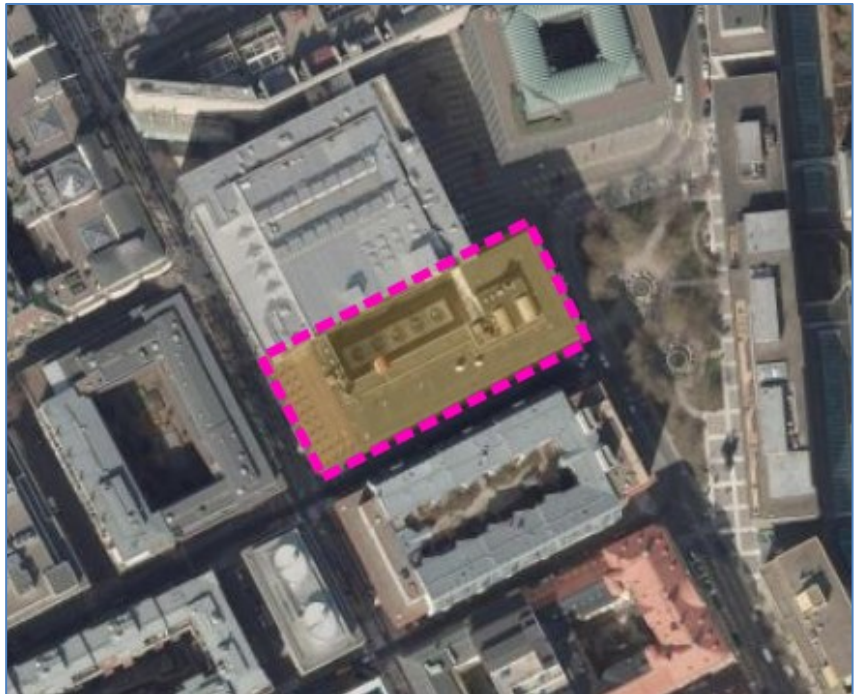
Moderbolaget Stena Fastigheter Stockholm AB ska vara solidariskt ansvarig för genomförandet av exploateringen.



Exploateringsområdet, översiktskarta

Byggnaden inom fastigheten Skansen 18 är uppförd 1968-1970. Idag hyr Hotel Hilton Plaza AB byggnaden för att bedriva hotellverksamhet. Populärt kallas den Sergel Plaza Hotel men verksamheten benämns Scandic Sergel Plaza eftersom den drivs enligt franchiseavtal utifrån Scandics koncept.

Huset är en suterrängbyggnad. Sett från Brunkebergstorg har huset idag åtta våningar ovan mark och bruttoarean ovan mark är drygt 20 000 kvm. Tomträttsavgälden för fastigheten uppgår till ca 7 mnkr per år under den tioåriga avgäldsperiod som inleddes den 1 oktober 2013.



Exploateringsområdet, ortofoto

För markanvisningsområdet gäller idag detaljplan som anger kommersiellt ändamål för hotellverksamhet.

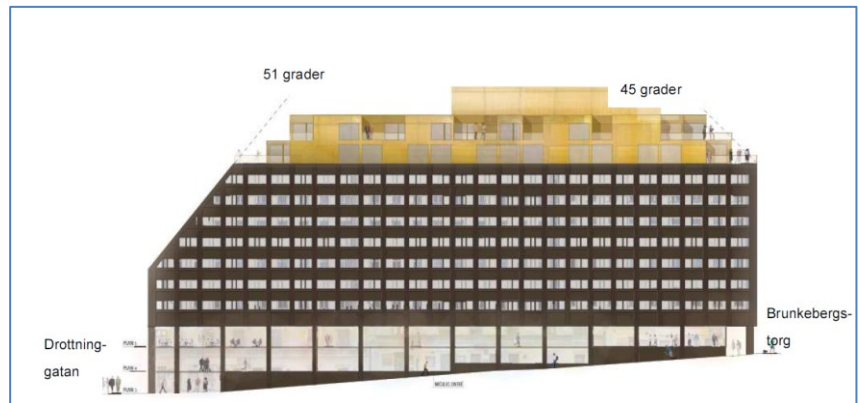
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2014-08-15.

Markanvisning

Förslaget innebär att det befintliga hotellet byggs på med två hotellvåningar och en teknikvåning. Tillägget omfattar en volym om cirka 3000 kvm BTA. Fasader i nedre våningar glasas upp och nya entréer byggs. Del av hotellets gård ges möjlighet att byggas på med en våning.



Fasaden mot Vattugatan med den föreslagna påbyggnaden av hotellet med två hotellvåningar och en teknikvåning.



Vy mot hotellet från Brunkebergstorg. På bilden syns påbyggnaden på taket.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Överenskommelse om exploatering skall vara träffad innan detaljplanen antas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

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 Skansen 18. Tilläggsavtalet ska träffas när den nya 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 ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån 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)

Projektet uppfyller även flera mål som finns för stadsutvecklingsområde City. Exempel på mål som uppfylls är att City ska vara en vital urban miljö och att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna.

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 genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå fram till 2016. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt första kvartalet 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första kvartalet 2016.

Information till andra förvaltningar

Innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden ska överenskommelse om exploatering vara tecknad.

Kontorets sammanfattande bedömning

Det föreslagna projektet innebär att fler hotellrum byggs i ett av stadens bästa lägen. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för staden. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts visar att projektet ger ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

Slut