

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för hotell mm inom fastigheten Skansen 18 på Norrmalm med Stena Fastigheter Skansen AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Stena Fastigheter Skansen AB avseende Skansen 18 och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Ett detaljplanearbete pågår för att möjliggöra en påbyggnad inom tomträttsfastigheten Skansen 18. Byggnaden inrymmer idag Hotel Sergel Plaza. Hotellet ska byggas på med sammanlagt tre våningar. Byggnationen planeras genomföras under 2016 och hotellet ska öppna åter under 2017.

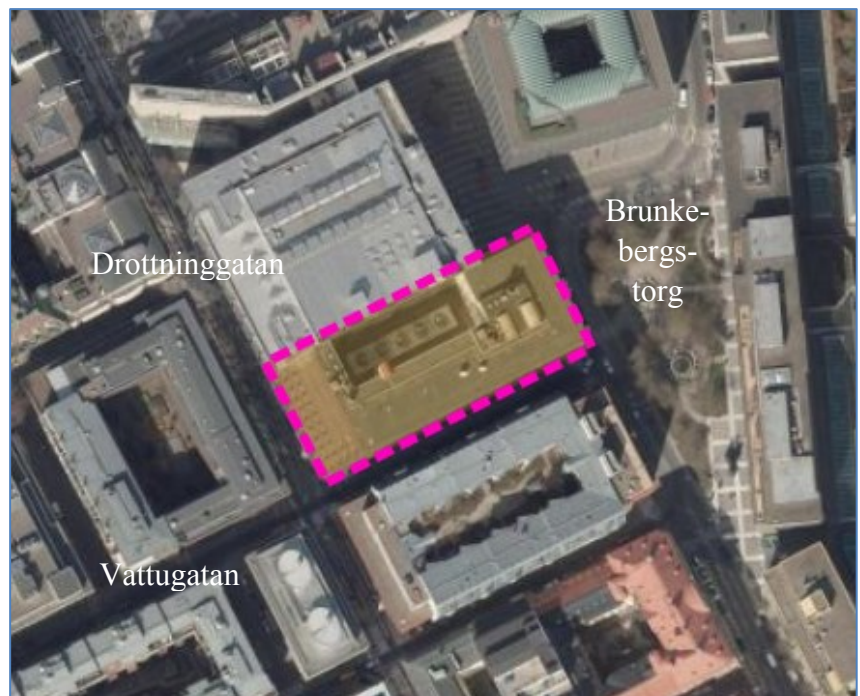
Med anledning av ovanstående har staden upprättat en överenskommelse om exploatering och upprättat förslag till tilläggsavtal samt sidoavtal till fastighetens tomträttsavtal.

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.

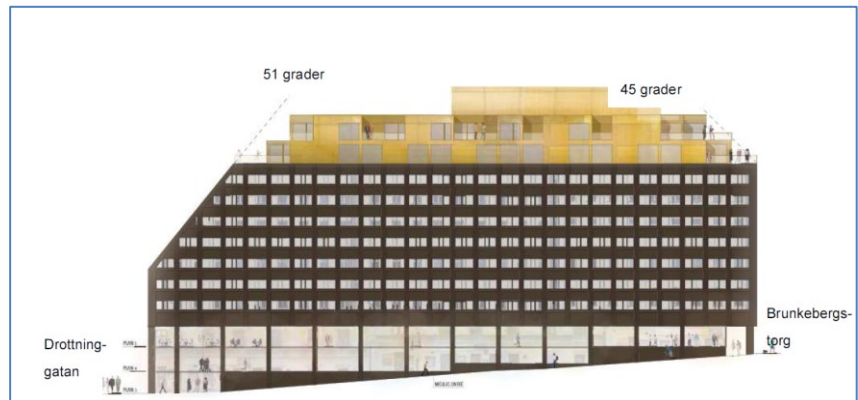
Bakgrund till överenskommelsen

Innehavaren av tomträtten i fastigheten Skansen 18, Stena Fastigheter Skansen AB, har begärt planändring för att möjliggöra om- och tillbyggnad inom fastigheten för i huvudsak hotell. Huset ska byggas om invändigt och på den befintliga byggnaden ska två våningar och en teknikvåning byggas på. Byggnaden används idag som hotell och verksamheten benämns Sergel Plaza Hotel. Tillägget omfattar en volym om 3000 kvm BTA. Byggnaden är sedan tidigare över 20 000 kvm BTA.

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



Exploateringsområdet, ortofoto



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

Tidigare beslut

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

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2015-11-12.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Stena Fastigheter Skansen AB och förslag till tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Skansen 18 för den exploatering som tillkommer tomträttsfastigheten.

I samband med exploateringarna i kvarteret Trollhättan, Snäckan 8 och Orgelpipan 6 bestämdes att på grund av höga ombyggnadskostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för netto-tillkommande byggrätt för de 20 första åren.

I likhet med förutsättningarna i ovannämnda projekt, Trollhättan, Snäckan 8 och Orgelpipan 6, har parterna i detta fall i sidoavtal till tomträttsavtal slutligen kommit 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 första 20-årsperioden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken avses upplåtas med tomträtt.

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

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.

Miljö

Inom arbetet med detaljplanen bedömer stadsbyggnadskontoret att planens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver upprättas. Inte heller bedöms detaljplanen strida mot översiktsplan och verksamheten anses inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till första kvartalet 2016 och räknar därefter med inflyttning och återinvigning av hotellverksamheten under 2017.

Risker och osäkerheter

Inga större risker bedöms uppstå.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget bidrar positivt till utvecklingen i Stockholms city: Projektet innebär att fler hotellrum byggs i ett bra läge i staden. Detta möjliggör att City blir levande. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal samt sidoavtal.

Slut