

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Markanvisning för bostäder, centrum, handel och kontor och inom fastigheten Trollhättan 30 m fl på Norrmalm till AMF Pensionsförsäkring AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, centrum, handel och kontor inom fastigheten Trollhättan 30 samt delar av Trollhättan 29, 21, 33, Hästskon 12 och Spektern 13 till AMF Pensionsförsäkring AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

AMF Pensionsförsäkring AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för centrum, handel och kontor samt bostäder inom i huvudsak Trollhättan 30 som Bolaget innehar med tomträtt. Projektet är utbrutet ur tidigare detaljplanerarbete för hela kvarteret Trollhättan. Projektet innebär att byggnaden på Trollhättan 30 rivs ned och ny byggnad byggs upp. Den ljusa BTA:n ökar från cirka 23 000 kvm till cirka 44 000 kvm. Cirka 32 bostäder byggs och upplåts med hyresrätt.

Förslaget har arbetats fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 20 år.

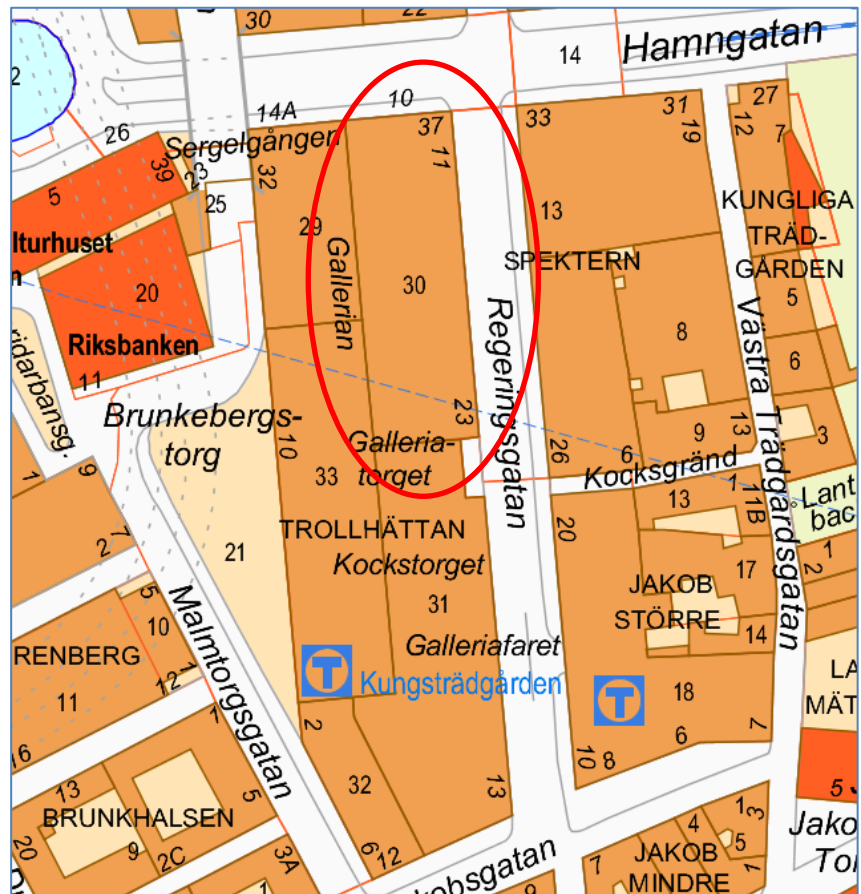
Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att den nya exploateringen på lång sikt ger ett överskott till staden.

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.

Bakgrund till markanvisningen

Kvarteret Trollhättan ("Gallerian") genomgår en förvandling innebärande om- och nybyggnad för kontorslokaler, handel och hotell. AMF Pensionsförsäkring AB innehar kvarterets fastigheter med tomträtt.

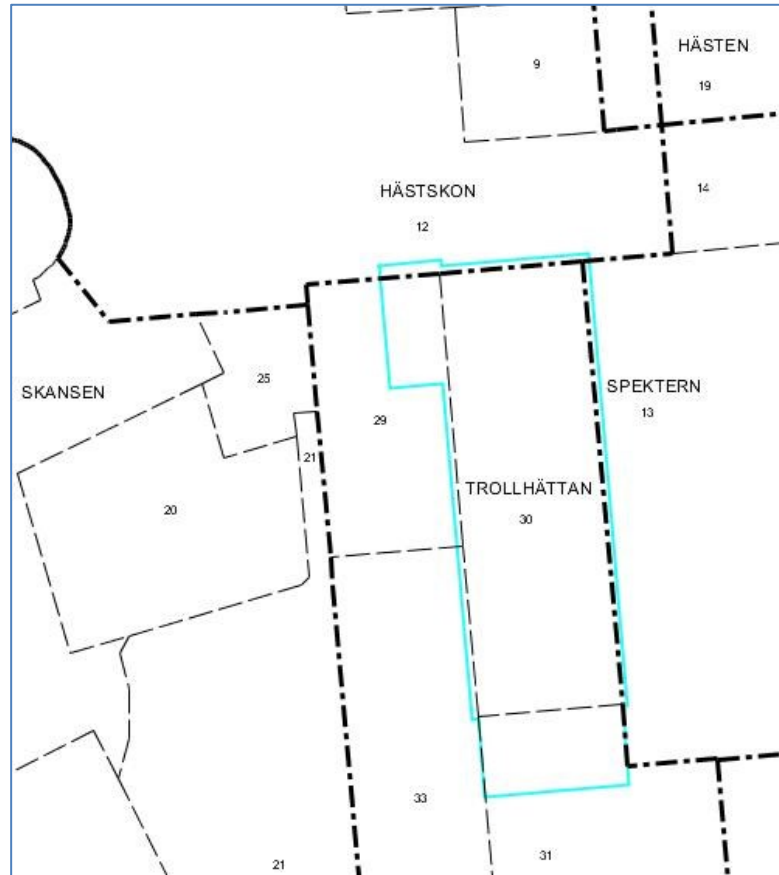
Detaljplan startade 2012 för hela kvarteret och under planprocessens gång bröts planarbetet för Trollhättan 30 ut till en egen detaljplan. Detaljplanen för övriga kvarteret Trollhättan vann laga kraft under 2014.



Exploateringsområdet, översiktskarta

Detaljplaneområdet för Trollhättan 30 går även in på mindre delar av intilliggande fastigheter (Trollhättan 29, 31, 33, Hästskon 12 och Spektern 13). Detta innebär bl a att delar av detaljplanen som antogs 2014 för Trollhättankvarteret kommer att ändras.

För detaljplaneområdet har AMF Pensionsförsäkring AB inkommit med en ansökan om markanvisning för centrum, handel och kontor samt ny bostadsbebyggelse om cirka 32 lägenheter.



Exploateringsområdet tillika detaljplaneområdet, detaljbild. Gränsen för området markerad med turkos linje.

Planerna innebär att befintlig byggnad inom Trollhättan 30 rivs ner och att en ny byggnad byggs upp. Byggnadsvolymen utökas från drygt 23 000 kvm ljus BTA i befintlig kontorsbyggnad till cirka 44 000 kvm ljus BTA i den planerade byggnaden för centrumändamål, kontor och handel. En byggrätt tillskapas ovanför entrén till Gallerian vid Regeringsgatan inom Trollhättan 31 och där placeras det nya bostadshuset med 32 lägenheter.

För större delen av exploateringsområdet gäller idag detaljplan Dp 2002-05497, som anger kontor med handel i de nedre våningarna.

För Trollhättan 30 uppgår tomträttsavgälden enligt nuvarande avtal till 23 303 000 kr/år t o m den 31 mars 2025 och till 29 961 000 kr/år under påföljande tio år.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2012-09-27 kontoret i uppdrag att träffa en avsiktsförklaring om utvecklingen för hela kvarteret Trollhättan. Nämnden hemställde även vid detta tillfälle att starta ny detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden.

För Trollhättan 30 godkände stadsbyggnadsnämnden en start-pm för detaljplaneläggning 2014-02-06.

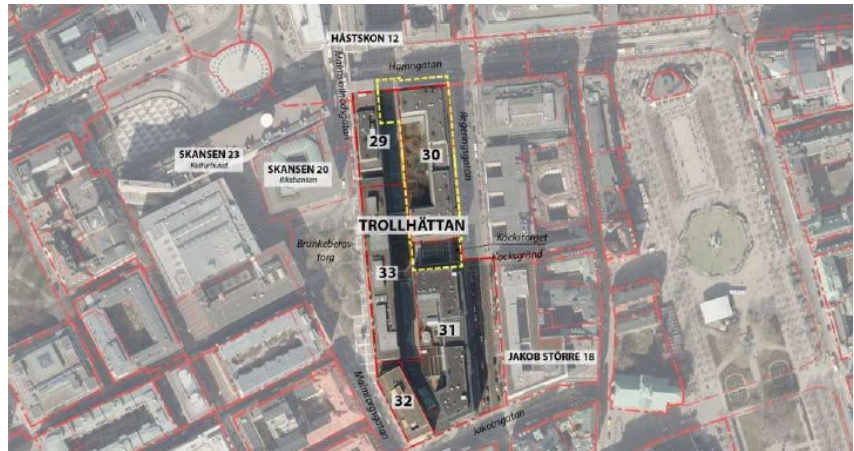
Markanvisning

Förslaget innebär en rivning av nuvarande byggnad ned till gatunivå och uppförande av en ny byggnad för kontor, centrum och handel. Byggrätten för handel kontor utökas till cirka 44 000 kvm ljus BTA.

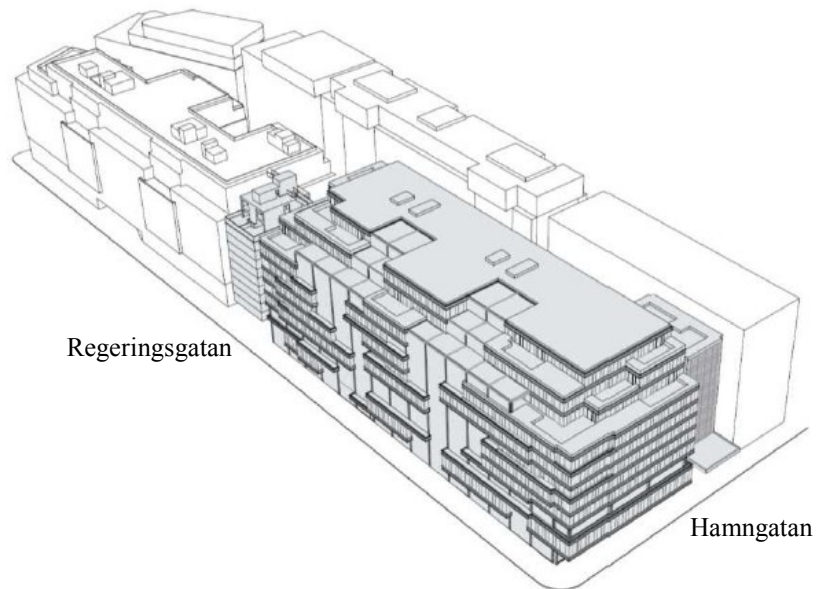
Vid Gallerians entré på Regeringsgatan inom Trollhättan 31 placeras det nya bostadshuset med 32 hyreslägenheter. Kontoret föreslår, efter önskemål från AMF Pensionsförsäkring AB, att den andel lägenheter som ska anvisas till bostadsförmedlingen hyrs ut redan från 2016 och fram till 2018 i AMF:s fastighetsbestånd i de närbelägna kvarteren Jericho och Grävlingen istället för i Trollhättan 31.

Parterna skall träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet så snart den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Tilläggsavtalet ska gälla fr o m den dag då beslutet om detaljplan vinner laga kraft.

Parterna är överens om att det med hänsyn till värdet av befintlig bebyggelse, vars rivning är en förutsättning för att bruttoarean ska kunna utökas på planerat sätt, inte ska utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten under en period på 20 år räknat från det att beslutet om ny detaljplan vinner laga kraft.



Ortofoto med exploateringsområdets gränser markerade med gult och fastighetsgränser med rött.



Principskiss över kvarteret Trollhättan med föreslagen förändring inom planområdet markerat med grått.



Hamngatan mot Sergels torg. Förslaget markerat med röd pil.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringens 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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-01046).

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.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget står plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret föreslår att någon tomträttsavgäld inte ska utgå för den tillkommande byggrätten för kommersiella ytor under tjugo års tid.

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, att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna och att fler bostäder tillkommer.

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 och kommande beslut

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget innebär att mer handel och kontor byggs i ett bra läge i City. Projektet ger också ett litet tillskott av bostäder. Projektet bedöms inte innebära några större risker för Stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts visar att projektet på sikt ger ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

Slut