

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostäder, centrum, handel och kontor inom Trollhättan 30 m fl fastigheter på Norrholm med AMF Pensionsförsäkring AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AMF Pensionsförsäkring AB avseende tomträtten Trollhättan 30 samt delar av Trollhättan 29, 31, 33, Hästskon 12 och Spektern 13 samt träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

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

Trollhättan 30, som är en del av Gallerian-kvarteret i City, ska rivas ned och byggas upp med en större byggnadsvolym för centrum, handel och kontor. AMF innehar fastigheten med tomträtt. Den ljusa BTA:n föreslås öka från cirka 23 000 kvm till cirka 44 000 kvm. Cirka 32 bostäder byggs också och upplåts med hyresrätt. Detaljplanearbete pågår.

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

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

Kvarteret Trollhättan i City, som innehåller Gallerian, byggs nu om och till. Handel, kontor och hotell utvecklas i kvarteret. Alla Trollhättans fastigheter innehas med tomträtt av AMF Pensionsförsäkring AB.

Under 2012 påbörjades detaljplaneprocess för hela kvarteret och under arbetets gång bröts planarbetet för Trollhättan 30 ut till en egen detaljplan. Detaljplanen för övriga kvarteret vann laga kraft under 2014. Överenskommelse om exploatering för de övriga fastigheterna tecknades 2014.

Det planarbete som nu pågår innebär att Trollhättan 30 ska få rivas ned till entréplan. En ny högre och större byggnad byggs upp för centrum, handel och kontor. Byggnadskroppen inom Trollhättan 30 kommer även gå in på fastigheterna Trollhättan 29, 31 och 33 samt även över kvartersgräns in över Hästskon 12 och Spektern 13. Byggnadsvolymer 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 ett nytt bostadshus med 32 lägenheter.

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.



Ortofoto över kvarteret Trollhättan.



Hamngatan mot Sergels torg. Den föreslagna exploateringen inom Trollhättan 30 är markerad med röd pil.

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. Detaljplanearbetet för Trollhättan 30 bröts ut och stadsbyggnadsnämnden godkände en

start-pm för detaljplaneläggning 2014-02-06 för denna del.
Exploateringsnämnden fattade beslut 2016-04-14 om mark-
anvisning för Trollhättan 30.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och AMF Pensionsförsäkring AB och förslag till tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Trollhättan 30 samt Trollhättan 29, 31 och 33 för den exploatering som tillkommer tomträttsfastigheterna.

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

I likhet med förutsättningarna i ovannämnda projekt har parterna i detta fall i sidoavtal till tomträttsavtal kommit överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten för kommersiellt ändamål ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den första 20-årsperioden. Avgäldsnedläggningen gäller alltså enbart för nettotillkommande byggrätt som inte är bostäder.

Vid Gallerians entré på Regeringsgatan inom Trollhättan 31 placeras det nya bostadshuset med 32 hyreslägenheter. AMF Pensionsförsäkring AB har tecknat avtal med Stockholms stads Bostadsförmedling 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.

Byggnadskroppen inom Trollhättan 30 kragar ut över delar av Regeringsgatan och Hamngatan belägna inom Spektern 13 och Hästskon 12. Kontoret har därför tecknat avtal med tomträtts-havaren till Hästskon 12 och Spektern 13 om inskränkning av dessa två tomträtter pga Trollhättan 30:s utkragning.

Tunnelbanan passerar under kvarteret. AMF Pensionsförsäkring AB har därför tecknat Avtal avseende genomförande av grundförstärkningsarbeten med SL/SLL.

Inför markanvisningen behandlade Expertrådet ärendet (dnr E2016-01046).

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 har stått för plankostnader och övriga kostnader som hör till exploateringen av kvarteret.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet uppfyller ett antal mål, bl a följande:

- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och

bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Energihushållning

Under kvarteret Trollhättan finns en gemensam energicentral som utnyttjar en akvifär som sträcker sig under hela kvarteret. Beräkning av simulerad energiåtgång kan bli missvisande för projektet eftersom anläggning som försörjer flera fastigheter inte får räknas med enligt beräkningsregler för energi, utan bara anläggning som försörjer en enskild fastighet. Ifall energicentralen räknas med bedöms energianvändningen bli ca 55 kWh/kvm och år, då kontor, bostäder och handel sammanvägs. Energibalansberäkning kommer att redovisas av Bolaget i samband med tekniskt samråd i bygglovprocessen. Bolaget har även förbundit sig att redovisa beräknad energiförbrukning till Exploateringskontoret.

Tillgänglighet

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

Detaljplanen bedöms tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Risker och osäkerheter

Inga andra risker bedöms än att detaljplanen kan bli överklagad.

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. Förändringarna bedöms utveckla den aktuella delen av city i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Slut