

**Handläggare**  
Koki Hjelmström  
08-508 263 18**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-06-08

## **Markanvisning för centrumändamål inom fastigheten Riddaren 23 på Östermalm till Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för centrumändamål inom fastigheten Riddaren 23 till Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefSara Lundén  
AvdelningschefKajsa Ek  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Stora projektFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 263 18  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 272 75  
koki.hjelmstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för nya butikslokaler om cirka 192 kvm inom fastigheten Riddaren 23 på Östermalm. Bolaget innehar Riddaren 23 med tomträtt. Bolaget har tagit fram ett förslag i samråd med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som innebär att en indragen arkad glasas in.

Exploateringen ger ett överskott till staden genom ökad tomträttsavgäld.

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**

Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag, innehavare av tomträtten i fastigheten Riddaren 23, har begärt planändring för att möjliggöra inglasning av arkad i fastigheten för nya handelsutrymmen om cirka 192 kvm inom fastigheten Riddaren 23 på Östermalm.

I samråd med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har ett förslag tagits fram där den indragna arkaden glasas in och resten av fastighetens befintliga verksamheter blir bekräftade mer specifikt än i gällande plan. Arkaden är en del av det allmänna gångstråket längst Grev Turegatan. En inglasning skulle kunna öka både trivseln och säkerheten i området. Befintliga tunnelbaneentréer flyttas ut i den nya fasaden.



*Riddaren 23 och 25 inringat.*

För området gäller en stadsplan, PI 7729, enligt vilken fastigheten är avsedd för bostads-, kontors- samt förskoleändamål.

Riddaren 23 (och Riddaren 25) bebyggdes i början av 80-talet. I tomträttsfastigheten finns kontor, vårdcentral, förskola mm. De övre våningarna i fastighetens östra del finns fastigheten Riddaren 25 som är en 3D-fastighet och innehåller bostäder.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-promemoria för detaljplaneläggning 2015-05-12.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 192 kvm butikslokaler.



*Befintlig fasad sedd från Birger Jarlsgatan*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-06-02 (dnr E2016-03262).



*Föreslagen inglasning*

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning 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.

Staden ska medge den utökade bygggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal. 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.

För den mark som tillkommer ska en årlig tomträttsavgäld om 608 300 kr/år utgå, motsvarande 3168 kr/kvm tillkommande bruttoarea.

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 Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- 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 samt att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna.

## 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

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på barn.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Bolaget planerar att starta projektet 2018 och har en utbyggnadstid på c:a 6 månader.

Bolaget har överenskommit med Trafikförvaltningen att teckna avtal angående tillgänglighet till tunnelbanan under genomförandetiden samt drift- och underhållsansvar för tillkommande ytor.

I samband med utbyggnaden av butikerna flyttas trottoaren längs Grev Turegatan ut med kantstenen i linje med trottoaren norr om fastigheten.



### *Föreslagen utbyggnation*

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Inga större risker bedöms i projektet utom att detaljplanen kan riskera bli överklagad.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av butikslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Projektet kommer ge ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

### Slut