

**Handläggare**  
Koki Hjelmström  
08-508 263 18

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-06-13

## **Godkännande av överenskommelse om exploatering för befintlig tomträtt, för hotell inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:53 på Östermalm med Värtans Pärla Anno 1870 Ekonomisk Förening**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering för befintlig tomträtt för hotell inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1: 53 med Värtans Pärla Anno 1870 Ekonomisk Förening.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 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**

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:53 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Värtans Pärla anno 1870 ekonomisk förening, nedan kallad Bolaget.

Ett bygglov godkändes i januari 2008 för uppförande av ett exklusivt hotell och restaurang m.m, men dåvarande tomträttshavare bedömde att det projektet inte gick att genomföra av ekonomiska skäl. Därefter fördes diskussioner med staden angående andra projektidéer, bl.a. bostäder som kontoret har varit restriktiva till.

Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att i juni 2019 ta upp ett ärende i Stadsbyggnadsnämnden om nytt bygglov för lägenhetshotell. Volymen och utformningen är i stort sett detsamma som i det tidigare bygglovet, men antalet rum har utökats något i jämförelse med ursprungsförslaget. Bolaget har lämnat in ansökan om att få nytt bygglov för hotell. Aktiebolaget Meraxil Bygg och Fastighets AB står solidariskt ansvariga i överenskommelsen om exploatering för fullgörandet av samtliga förpliktelser som åligger Bolaget.



*Tomträttens läge markerat med cirkel. Den ligger i östra delen av Ladugårdsgärdet och sydost om Loudden på Östermalm.*

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**

Lidingöbro Vårdshus har en mångårig historia. Platsen började bebyggas i början av 1800-talet då en flottbro till Lidingö placerades här. I en av de två brovaktarstugorna inhyestes en krog. Krogrörelsen flyttades 1823 till ett nybyggt vårdshus en bit längre upp på land och för dess verksamhet uppfördes ett antal

byggnader. En stor tvåvåningsbyggnad brann ner 1925 och verksamheten flyttades då över till den s.k. Herrgårdslängan. I anslutning till denna uppfördes en öppen serveringsveranda som byggdes in på 1960-talet men som nu är riven.

Under slutet av 1900-talet har anläggningen förfallit och tidigare arrendator sålde området med kvarvarande byggnader. Ambitionen för den nya arrendatorn var att bygga en exklusiv anläggning med restaurang, övernattning och spa.

Fastigheten Ladugårdsgärdet 1:53 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Värtans Pärla anno 1870 ekonomisk förening, nedan kallad Bolaget. Aktiebolaget Meraxil Bygg och Fastighets AB står som solidariskt ansvariga i överenskommelsen om exploatering för bolagets åtaganden.

Exploateringsnämnden godkände 2009-03-19 en lägesredovisning där kontoret redovisade att det träffats ett nytt arrendeavtal med AB Coport 87 (namnändrat till Lidingöbro värdshus AB). Avsikten var att avtalet skulle stärka arrendatorns möjligheter att genomföra en ny- och ombyggnad, som skulle möjliggöra att Lidingöbro Vårdshus åter skulle kunna tas i bruk.

Därefter visade det sig att arrendatorn hade fått problem att finansiera byggnadsåtgärderna. Exploateringsnämnden godkände därför en upplåtelse med tomträtt 2009-09-17 av samma område och träffade 2011-02-18 en överenskommelse om tomträtt inom fastigheten och arrende inom del av Ladugårdsgärdet 1:2. Efter att bygglov för ett exklusivt hotell med restaurang hade beviljats så startade byggnationen. Efter en tid avstannade projektet och 2014 sålde den tidigare tomträttshavaren tomträten till en ny ägare. Bolaget som köpt tomträten kontaktade Exploateringskontoret för att diskutera projektets utformning.

Bolaget menade att det inte fanns någon ekonomisk genomförbarhet i projektet med ett exklusivt hotell och föreslog därför att bygglov för bostäder i stället skulle prövas. Kontoret valde att inte ändra ändamålet i tomträttsavtalet till bostäder utan vidhåller att hotell eller annan publik verksamhet är lämpligare på platsen. Efter det har ett projekt tagits fram för att bygga ett lägenhetshotell, ett s.k. "long stay-hotell". Den nya ansökan om bygglov medger 13 hotellägenheter inom samma volym som tidigare. Tomträttsavtalet medger hotellverksamhet och inte permanentboende. Bolaget har för avsikt att ha ett regelverk för

hotellet där permanentboende är förbjudet, mantalsskrivning är förbjuden på adressen och att uthyrning sker i hotellrörelse som momspliktig hotelluthyrning.

Området är inte detaljplanelagt. För fastigheten gäller områdesbestämmelser, Ob 87032, från år 1989 och de reglerar bl.a. utökad bygglovsplikt.

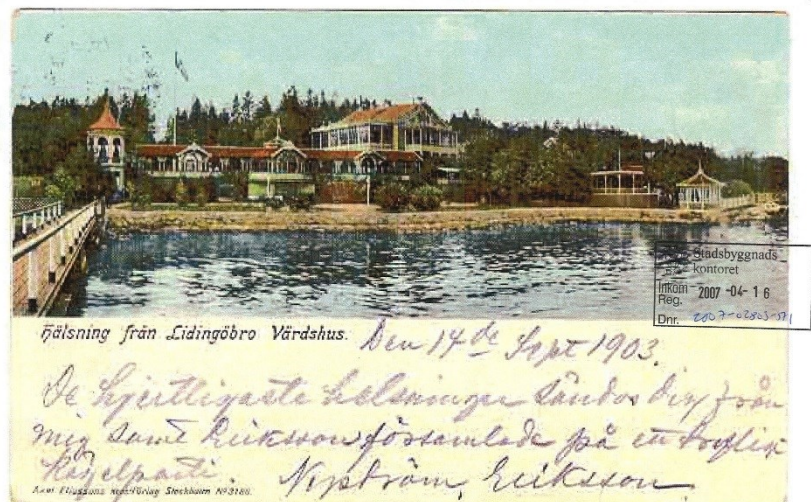
### Tidigare beslut

SBN 2008-01-17: Beslut om bygglov och strandskyddsdispens (ursprungslovet).

ExplN 2009-03-19: Lägesredovisning.

ExplN 2009-09-17: Upplåtelse med tomträtt

SBN 2012-10-17: Beslut om bygglov på delegation (förnyelse av lov).



Vykort skickat 1903.

## Överenskommelse om exploatering

Befintlig överenskommelse om upplåtelse av tomträtt kommer ersättas av nedan beskrivna överenskommelse om exploatering. Tomträten är redan upplåten och annan avtalspart kan kontoret därför inte teckna avtal med. I överenskommelsen nämns bl.a. att tilläggsavtal till tomträtsavtal ska upprättas om ny areal fastställs i bygglovet. En skrivelse om att det är av väsentlig betydelse för staden att tomträten inte används för permanentboende och att Bolaget åtar sig att kontinuerligt tillse att så inte sker har kontoret också för avsikt att införa i ett eventuellt tilläggsavtal.

I överenskommelsen beskrivs arrendeupplåtelser, förbindelser om att rusta upp befintlig bebyggelse samt ett åtagande om att Aktiebolaget Meraxil Bygg och Fastighets AB är solidariskt ansvariga med Bolaget gentemot staden att ansvara för fullgörandet av samtliga förpliktelser i avtalet. Bolaget förbinder sig också vid ett vite om fem miljoner kr att inom fyra år ha utfört samtliga förpliktelser. I övrigt är det sedvanliga skrivningar.

### **Arrenden**

Bolaget arrenderar idag ett område närmast vattnet för trädgård och ett område bakom huset för ytparkering och angöring. Kontoret har för avsikt att arrendera ut ytterligare ett område på andra sidan Kaknäsvägen till Bolaget för parkering. Expertrådet har godkänt ärendet om arrendeavgift för parkeringen 2018-06-19 (dnr E2018-00181).

### **Tilläggsavtal till tomträttsavtal**

Befintligt tomträttsavtal är oförändrat. Tilläggsavtal till tomträttsavtal behöver tecknas om arealerna i det nya bygglovet skiljer sig mot det tidigare bygglovet. I ett eventuellt tilläggsavtal till tomträttsavtal kommer även förtydligas att det är av väsentlig betydelse för staden att hotellet inte används för permanentboende.



*Föreslagen hotellbyggnad. Illustration Arkitektgruppen GKAK.*

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Bolaget ska stå för samtliga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Inga ekonomiska osäkerheter för staden bedöms föreligga.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Då byggnaden avses uppföras på redan ianspråktagen mark utgår ingen kompensation.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Ladugårdsgärdet 1:53 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Bolaget planerar sin byggstart till år 2019/2020, hotellverksamheten planeras kunna komma igång ett par år efter byggstarten.

Bolaget har påbörjat renovering av den s.k. Herrgårdslängan som är en rest av det gamla värdshuset. Herrgårdslängan ska återställas till ursprungligt skick och utseende.



*Herrgårdslängan. Foton Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå.*

### **Risker och osäkerheter**

Beslutet om bygglov kan överklagas och därmed försena projektet.

Bolaget har begränsad erfarenhet av projekt, men har erfarenhet från byggbranschen.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på att området byggs ut. Projektet har stått still i många efter att byggnadsarbetena avbröts. Det är därför värdefullt att platsen återigen tas i bruk. Området närmast vattnet kommer hållas öppet för allmänheten vilket är positivt.

### **Slut**