

**Handläggare**  
Kamilla Karlsson  
08-508 266 34

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-12-17

## **Markanvisning för hotell och restaurang inom fastigheten Claes På Hörnet 1 på Norrmalm till Claes På Hörnet Fastighets AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell och restaurang inom fastigheten Claes På Hörnet 1 till Claes På Hörnet Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 34  
Växel 08-508 276 00  
kamilla.karlsson@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

Claes På Hörnet Fastighets AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för att utöka sin verksamhet på Claes På Hörnet 1. Bolaget innehar fastigheten med tomträtt. Projektet innebär en tillbyggnad på fastigheten om ca 1300 kvm. Den ljusa bruttoarean föreslås öka från drygt 760 kvm till ca 2000 kvm.

Marken avses upplåtas med tomträtt och kontoret bedömer att exploateringen 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. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Claes På Hörnet Fastighets AB, innehavare av tomträtten till fastigheten Claes På Hörnet 1 har inkommit med en ansökan om markanvisning för en utökning av den befintliga restaurang- och hotellverksamheten inom fastigheten. Området är beläget utmed Surbrunnsgatan, mellan Monica Zetterlunds park och Birger Jarlsgatan.



*Ortofoto över Claes På Hörnet 1*

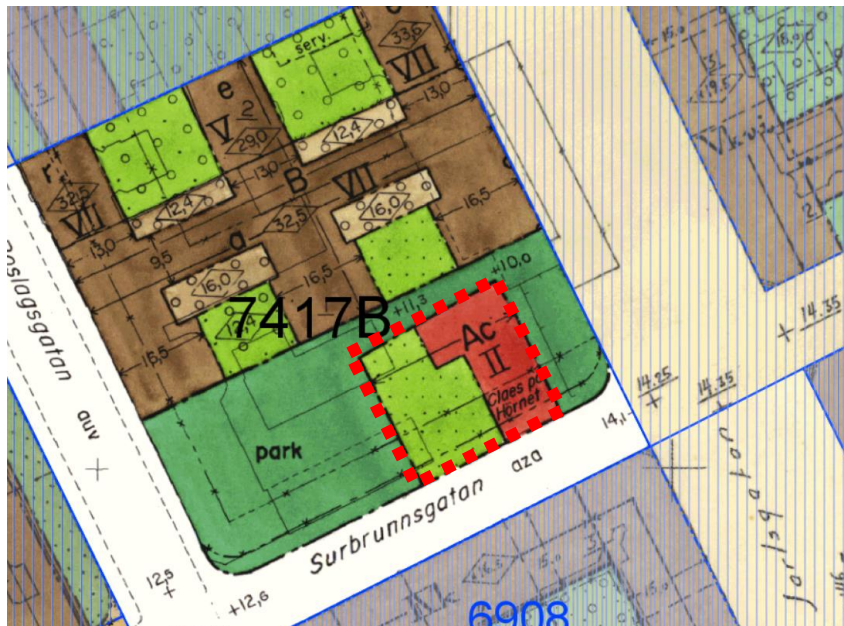
För fastigheten gäller idag ändrad stadsplan för kv. Väduren mm (Pl 7417 B). Planen anger att fastigheten får användas för allmänt och kulturellt ändamål och får enligt gällande tomträttsavtal användas för restaurang och hotell.

Planen reglerar att marken inte får bebyggas närmast Monica Zetterlunds park.

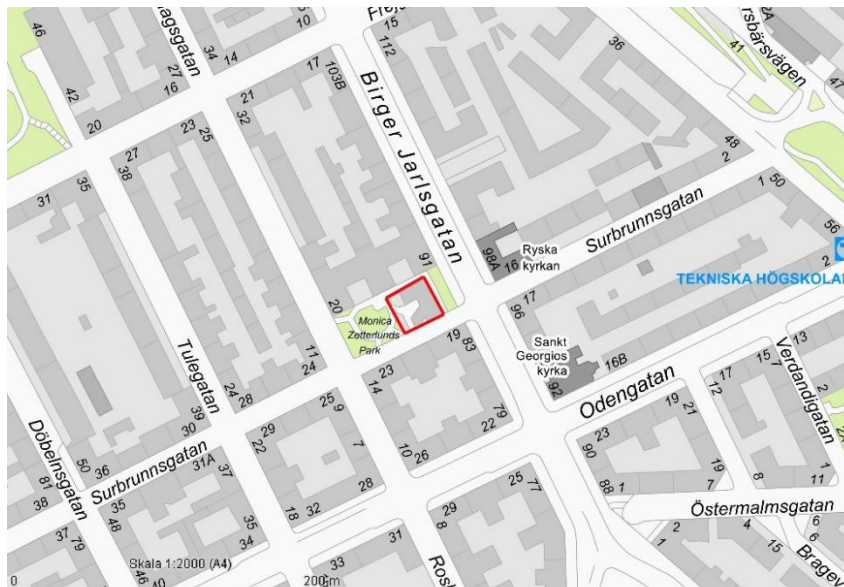
Den ursprungliga bebyggelsen inom fastigheten Claes på hörnet är från 1700-talet och har en lägre skala på två våningar. Bebyggelse har även tillkommit under senare delen av 1900-talet. Byggnaderna används idag för restaurang- och hotellverksamhet. Fastigheten har i Stadsmuseet kulturhistoriska klassificering färgen blå, det innebär att bebyggelsen har synnerligt högt kulturhistoriskt värde.

Claes på Hörnet är uppkallat efter Claes Browall som år 1731 köpte en malmgård i hörnet av Surbrunnsgatan och Roslagsgatan, där han öppnade värdshuset Browallshof. Byggnaderna från den ursprungliga malmgården är idag rivna. Av de byggnader vi ser idag på fastigheten, uppfördes det putsade huset år 1784 av den dåvarande ägaren Carl Westman. Byggnaden uppfördes som ett tvåvåningshus i korsvirke intill en äldre timmerbyggnad från år 1742. Byggnaden inrymde från början en danssalong som brukar beskrivas som en av den gustavianska tidens förnämsta. Claes på Hörnets popularitet minskade under 1800-talet och staden köpte fastigheten år 1834 för att användas som kolerasjukhus.

År 1984 revs timmerhusbyggnaden vid en omfattande ombyggnad. Under 1980-talet återinvigdes Claes på Hörnet återigen som krog. Hotell- och restaurangverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan dess. Under 1980-talet uppfördes även en hexagonformad rotundabyggnad med tidsbegränsat bygglov. Denna finns fortfarande kvar på innergården och är sammanbyggd med huvudbyggnaden. Rotundabyggnaden på fastigheten ingår inte i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.



Kartan visar planmosaikens där fastigheten är markerad med röd streckad linje.



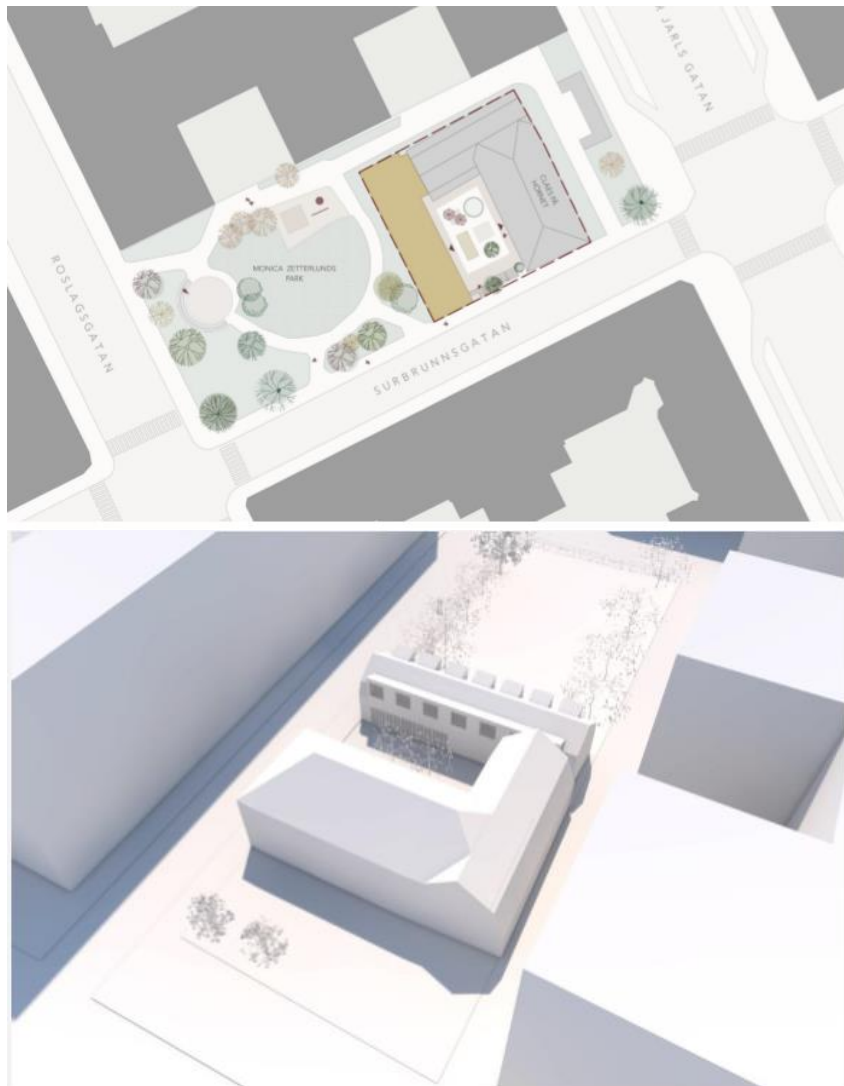
Fastighetens läge i staden

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

## Markanvisning

Förslaget innehåller en tillbyggnad för hotell- och restaurangändamål.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2018-03911).

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal.

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. I det kommande detaljplanearbetet bör en geoteknisk utredning göras.

## **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 2016-2019 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **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 i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och ett färdigställande år 2023.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Inga större risker bedöms föreligga i projektet.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och en Start-Pm planeras att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet bedöms inte innebära några större risker för Stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts visar att projektet ger ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

### **Slut**