



Detaljplan för del av  
**kvarteret Hästen**  
i stadsdelen Norrmalm  
i Stockholm  
**Dp 2010-10515-54**

### **BAKGRUND**

Tomträttshavaren Pembroke Real Estates har ansökt om planändring för fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 för att möjliggöra moderna och flexibla kontorsytor och därmed en långsiktig och välfungerande användning av lokalerna för hyresgästen. Ambitionen är att skapa en modern kontorsbyggnad av internationell klass.

De befintliga byggnaderna är från början byggda för att rymma flera olika hyresgäster utan krav på inbördes samband. Genom en nybyggnad är flexibilitet i lokalutnyttjande, ytsammansättning och kommunikationsvägar möjlig.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Antagande

mars/april 2012

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och fastighetsbildning ske.

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

#### **Avtal**

Genomförandefrågor regleras i avtal mellan Stockholms stad, och byggherren.

Avtal mellan byggherren och Fortum samt mellan byggherren och SL tecknas för att säkerställa befintliga tekniska anläggningar.

Anpassning av föreslagen nybyggnad för framtida eventuella påbyggnader av befintliga byggnader inom på Hästen 25 respektive Hästen 26 regleras i avtal mellan berörda parter.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Detta motiveras av att planområdet är beläget i Stockholm city där det för närvarande pågår en omfattande förnyelseprocess av bebyggelsen.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR****Ägoförhållanden**

Området omfattar fastigheterna Hästen 22, 23 och 24 som ägs Stockholms stad. Fastigheterna Hästen 22 och 23 upplåts med tomträtt till Nya Norscan AB och fastigheten Hästen 24 upplåts med tomträtt till Pembroke Real Estate. Nya Norscan AB och Pembroke Real Estates är Fidelity ägda företag. Nordea är hyresgäst.

**Fastighetsbildning**

Genom fastighetsreglering kan en ny fastighet bildas för den nya byggnaden. Inom planområdet ska möjlighet finnas att bilda 3-dimensionella fastigheter för exempelvis elnätstation och garage.

**Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt**

Befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter behålls eller ombildas genom ny förrättning. Dessa säkras genom g1 respektive u på plankartan.

Rätten till parkeringsplatser i garage kan säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut för berörda fastigheter.

Varuförsörjning och transporter till kontors- och handelslokalerna samt angöring till parkeringsgaraget som är gemensamt för den nya kontorsbyggnaden och för omkringliggande fastigheter säkras genom en gemensamhetsanläggning.

Befintligt ventilationsschakt för tunnelbana och garage avses byggas in i den nya byggnaden. Detta kan säkras genom servitut.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaderna för planläggningen regleras genom planavtal mellan tomträttshavaren och staden.

**TEKNISKA FRÅGOR****Elnätstation**

Befintlig elnätstation som ägs av Fortum bibehålls och byggs in i den nya byggnaden.

**Ledningar**

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningskulvertar säkerställs genom **u** på plankartan. Inom fastigheten finns ventilationsschakt för gemensamt garage och tunnelbana. Ombyggnationer som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät svarar byggherren för.

**Dagvatten**

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som innebär att vid nybyggnad ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Energi**

Tomträttshavaren avser att miljöklassificera den nya kontorsbyggnaden enligt LEED-systemet. Byggnaden förses med solfångare på taket och en grönskande takterrass. Byggnadens energiförbrukning beräknas bli cirka 55 kWh/m<sup>2</sup> och år, dvs 50% lägre än gällande normer (BBR 2011) . Dagvatten kommer att samlas upp och användas för bevattning. Naturliga material med återvunnet innehåll kommer att prioriteras.

**MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Tony Andersson och Malin Lindqvist i samarbete med Arne Fredlund på Stadsbyggnadskontoret.