



Handläggare: Urban Edvardson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 27
urban.edvardson@gfk.stockholm.se

2002-11-11

Dnr 99-411-2610

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder, kontor och hotell vid Norra
Bantorget till Skanska AB, AB Familjebostäder och Öyer Invest AS**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN anvisar mark för kontor/bostäder inom fastigheten Norrmalm 1:129 vid Norra Bantorget till Skanska AB.
2. GFN anvisar mark för bostäder inom fastigheten Norrmalm 1:129 vid Norra Bantorget till AB Familjebostäder
3. GFN anvisar mark för hotell/kontor inom fastigheten Norrmalm 1:129 till Öyer Invest AS.
4. GFN beslutar att turistbussar inte skall inrymmas i till exploateringen hörande parkeringsgarage.
5. GFN beslutar att för sin del förorda att den gamla busstationen (Rotundan) rivs och uppdrar åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret ansöka om rivningslov.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark till Skanska AB för uppförande av kontor/bostäder (bostadsrätt) och AB Familjebostäder för uppförande av bostäder (hyresrätt) invid Norra Bantorget. Tiden för markanvisningarna har löpt ut varför kontoret föreslår att förnyade markanvisningar för dessa bolag görs. Ett område för hotell/kontor föreslås nu anvisas till Öyer Invest AS.

Kontorsbebyggelsen är en förutsättning för att kunna bygga bostäder och hotell så nära järnvägsområdet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid Norra Bantorget föreslås att marken längs järnvägsområdet bebyggs med en kontorsskärm och innanför denna bostäder och hotell. För hotellanvändningen har ett bostadsalternativ angivits.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 11 april 2000 att anvisa mark invid Norra Bantorget längs Torsgatan till Skanska AB för kontor/bostäder under två år. Nämnden beslöt den 13 juni 2000 anvisa mark för bostäder till AB Familjebostäder i två år. Skanska AB har medverkat till att ta fram underlag för detaljplanen. Diskussioner har förts med Skanska AB om de ekonomiska villkoren för en upplåtelse av marken. Diskussioner har även förts med olika intressenter om de ekonomiska villkoren för en upplåtelse av hotell/kontorskvarteret vid Norra Bantorget. Vid dessa förhandlingar har det visat sig att parterna haft olika förväntningar om markvärden m m varför det tagit tid innan en samsyn i dessa frågor kunnat uppnås. Tiden för bolagens markanvisningar har nu gått ut.

Detaljplaneförslag för område vid Norra Bantorget har upprättats och varit föremål för samråd och remissförfarande. Förslaget innebär tillskapandet av byggrätter för ca 50.000 m² kontor, 15.000 m² hotell alternativt bostäder samt 12.000 m² bostäder. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 7 maj 2002 att i huvudsak godkänna gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande vari kontoret förordar alternativet med hotell. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt därutöver att anföra följande:

” Den drivmedelsstation som ligger vid Norra Bantorget har förutom bensin också alternativa drivmedel, vilka behövs i en miljövänlig innerstad. Det är därför mycket angeläget att en ersättningsplats hittas i innerstaden som uppfyller de nya kraven på bensinstationers placering.

Kontorets förslag om att ställa bussarna i en lång rad på Torsgatan har en rad brister. Kontoret får därför i uppdrag att se på möjligheterna att utvidga det planerade garaget för att även inrymma turistbussarna.

Om möjligt skall den gamla busstationens byggnad flyttas till annan plats.”

Som upplysning kan nämnas att fastigheten Norrmalm 1:129 är nybildad genom sammanläggning av bl a fastigheterna Norrmalm 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:47, 1:48, 1:103, 1:104, 1:106 och 1:127. Några av dessa äldre fastigheter omnämndes i tidigare markanvisningsärenden.

Kontorets förslag/synpunkter

Markanvisningar

Skanska AB

Markanvisningen avser ca 17000 m² för kontorsändamål och ca 7000 m² för bostadsändamål. Kontorsdelen avses upplåtas med tomträtt och bostadsdelen försäljas. Kontoret föreslår att Skanska AB får en förlängning av sin tidigare markanvisning med ett år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Kontoret och bolaget har kommit överens om de markvärden och avgäldsnivåer som skall gälla vid kommande upplåtelse. För bostäderna skall markvärdet vara 8000 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. För kontor skall avgälden vara 630 kronor per kvadratmeter ljus ekvivalent bruttoarea. Sedvanligt markanvisningsavtal kommer att upprättas efter gatu- och fastighetsnämndens godkännande av anvisningen.

AB Familjebostäder

Markanvisningen avser ca 5000 m² för bostadsändamål. Avsikten är att den tillämnade nya fastigheten skall upplåtas med tomträtt och bostäderna skall vara hyresrättslägenheter. Kontoret föreslår att AB Familjebostäder får en förlängning av sin tidigare markanvisning med ett år från och med gatu- och fastighetsnämndens beslut. Tomträttsavgälden skall vara den av kommunfullmäktige beslutade vid upplåtelsestidpunkten. För närvarande är bostadsavgälden för detta område 73,80 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea.

Öyer Invest AS

Markanvisningen avser ca 30000 m² för hotell och kontor. Det norska bolaget Öyer Invest AS ägt av finansmannen Arthur Buchardt har ansökt om markanvisning. Buchardt har anlitat arkitekten Gert Wingårdh att rita på projektet. De preliminära skisser som hittills presenterats skiljer sig avsevärt från det av Skanska/Arken ritade och som varit underlag för detaljplansskissen. Buchards projektet behöver självklart bearbetas vidare. Detaljplanen måste om Buchards projekt blir aktuellt justeras i motsvarande mån. Kontoret föreslår att mark för hotell och kontor anvisas till Öyer Invest AS i ett år från och med gatu- och fastighetsnämndens beslut. Avsikten är att marken skall upplåtas med tomträtt. För hotellet skall tomträttsavgälden vara 550 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Avgälden skall dock reduceras med 50% under de tre första åren. För kontor skall avgälden vara 700 kronor per kvadratmeter ljus ekvivalent bruttoarea. Sedvanligt markanvisningsavtal kommer att upprättas efter gatu- och fastighetsnämndens godkännande av anvisningen.

Detta markanvisningsärende avses redovisas för **gatu- och fastighetskontorets expertråd i fastighetsfrågor** den 25 november 2002.

Jernhusen Fastigheter AB

Vid Östra Järnvägsgatan – Kungsbron har inlagts en bygggrätt för kontor om ca 18000 m². Marken ägs av Jernhusen Fastigheter AB. Bolaget avser sälja marken.

Turistbussar GFN 2002-05-07

Kontoret har av nämnden fått i uppdrag att se på möjligheterna att utvidga det planerade garaget för att även inrymma turistbussar. Enligt kontorets uppfattning är det inte möjligt att här inrymma turistbussar. Turistbussar kräver en betydligt högre våningshöjd än ett normalt bilgarage. Kostnaderna för ett sådant bussgarage skulle bli avsevärda. Det är osannolikt att bussföretagen skulle ta på sig dessa merkostnader. Kontoret menar därför att frågan om turistbussarnas placering måste lösas i annan ordning.

Rotundan/ f d busstationsbyggnaden GFN 2002-05-07

Kontoret har hittills inte funnit någon lämplig ersättningsplats för Rotundan. Kostnaderna för att flytta byggnaden torde också bli höga. Byggnaden kommer att vara tomställd under december månad 2002. Kontoret föreslår därför att ansökan om rivningslov görs.

Bensinstation/miljöstation GFN 2002-05-27

”Den drivmedelsstation som ligger vid Norra Bantorget har förutom bensin också alternativa drivmedel, vilka behövs i en miljövänlig innerstad. Det är därför mycket angeläget att en ersättningsplats hittas i innerstaden som uppfyller de nya kraven på bensinstationers placering.”

Kontoret utreder för närvarande möjligheterna att placera den del som avser alternativa drivmedel i ett strategiskt läge.

SLUT

Bilaga 1

Situationsplan

