

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för centrum-, kontors-, och hotelländamål inom fastigheten Orgelpipan 7 på Norrmalm med Hufvudstaden AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tilläggsavtal och sidoavtal till befintligt tomträttsavtal gällande fastigheten Orgelpipan 7 med Hufvudstaden AB.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Orgelpipan 7, som är belägen i korsningen Klarabergsgatan och Vasagatan i Stockholms City, föreslås byggas på med mer volym för kommersiella lokaler. Hufvudstaden AB innehar fastigheten med tomträtt. Den ljusa BTA:n föreslås öka med cirka 4000 kvm genom det föreslagna tillägget.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den nettotillkommande kommersiella byggrätten under en period på 20 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Med anledning av ovanstående har staden upprättat en överenskommelse om exploatering och upprättat förslag till tilläggsavtal samt sidoavtal till fastighetens tomträttsavtal.

Bakgrund till överenskommelsen

Orgelpipan 7 är upplåten med tomträtt till Hufvudstaden AB. Fastigheten är belägen i City på Klarabergsgatan, med Vasagatan i väster, Klara Norra Kyrkogata i öster och Mäster Samuelsgatan i norr. Planområdets utbredning syns i kartbild nedan.



Planområdet markerat med blått

I detaljplanearbetet föreslås att befintlig byggnad inom tomträtten ska byggas på med volym dels på taket och dels med volym på befintlig terrass.

Enligt detaljplaneförslaget kommer ytorna utökas med runt 4000 kvm BTA och användningsbestämmelser enligt detaljplanen är centrum /kontor / hotell.



Planförslaget med påbyggd terrass och påbyggda indragna våningar.
Vy från Vasagatan.

Idag är avgäldsgrundande ljus ekvivalent BTA 16 220 kvm. För avgäldsperioden som började löpa den 1 november 2014 utgår en årlig avgäld om 12 800 000 kronor.

Tidigare beslut

Markanvisning till Hufvudstaden AB och begäran om planstart skedde 2017-03-09. Stadsbyggnadsnämnden godkände en startpromemoria för detaljplaneläggning 2017-11-09. Därefter har markanvisningsavtalet förlängts 2019-03-11 och 2021-03-08.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Huvudstaden AB och förslag till tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Orgelpipan 7 för den exploatering som tillkommer tomträttsfastigheten.

I samband med exploateringarna i kvarteret Trollhättan, Hästskon 12, Orgelpipan 6 m fl bestämdes att på grund av höga ombyggnadskostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för nettotillkommande byggrätt för kommersiellt ändamål för de 20 första åren.

I likhet med förutsättningarna i ovannämnda projekt ska parterna i detta fall i sidoavtal till tomträttsavtal komma överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten för kommersiellt ändamål ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den första 20-årsperioden räknat från när detaljplanen vann laga kraft.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26 (dnr E2016-02939).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

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.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen långsiktigt 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.

Projektet uppfyller ett antal mål, bl a följande:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Miljö

Under framtagandet av detaljplanen bedömde stadsbyggnadskontoret att planens genomförande medför sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats under detaljplanarbetet. Fokus i miljökonsekvensbeskrivningen

ligger på påverkan på riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikation. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Orgelpipan 7 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". Bolaget kommer på bästa sätt optimera energiprestandan i den påbyggda delen efter de förutsättningar som ges i detaljplanen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen har godkänts i stadsbyggnadsnämnden och beräknas tas upp för antagande i kommunfullmäktige under våren 2023. Efter att detaljplanen antagits kommer bolaget att utforma sin tidplan avseende genomförande, byggstart och första inflytt av hyresgäster.

Risker och osäkerheter

Genomförandet kommer att vara komplext med en påbyggnad på en befintlig byggnad. Detta kommer att ske i en mycket central del av Stockholms City. Flera verksamheter finns inom byggnaden och byggnader bredvid som ska hålla igång sin verksamhet under hela byggtiden. Viss evakuering av befintlig verksamhet inom Orgelpipan 7 kommer att dock att behöva ske. Det finns risk att detaljplan och bygglov blir överklagade. Sammantaget finns det en risk att projektets tidsplan förskjuts.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget innebär att mer lokaler för kommersiellt ändamål kan byggas inom befintlig tomträtt i en mycket central del av City. Förändringen bedöms utveckla denna del av City i en positiv riktning och kan bidra till en tryggare och mer levande stadsdel.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering