



Anders Berglund  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 272 04  
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-04-22

## **Avtal med Banverket och Landstinget respektive med Jernhusen AB och Banverket angående eventuell flytt av Citybanans uppgång City till fastigheten Orgelpipan 6**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal nr 2 till genomförandavtal för Citybanan med Banverket och Stockholms läns landsting.
2. Exploateringsnämnden godkänner samarbetsavtal avseende utveckling av fastigheten Orgelpipan 6 med Banverket och Jernhusen R AB.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering av beslut i detta ärende.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Våren 2008 träffades avtal mellan berörda parter, Banverket, landstinget och staden, samt tomträttshavaren till fastigheten Orgelpipan 6, Folksam, om att flytta Citybanans uppgång City från Orgelpipan 5 till tomträtten. Avtalen föll våren 2009 då tomträttshavaren inte var villig att ta de ekonomiska riskerna med att ta fram en ny detaljplan som medgav tillbyggnad. Under hösten 2009 köpte Jernhusen AB tomträtten och har på nytt tagit upp planerna. Jernhusen har sett en stor synergieffekt i en uppgång som ger bättre anknypning till Centralen. Bolagets planering sker med utgångspunkten att det kan bli en uppgång helt utan på- eller till-



byggnad, men ser samtidigt att det är ekonomiskt önskvärt med en större nybyggnad varvid bolaget kan överväga rivning av befintlig bebyggelse.

Det föreliggande avtalspaketet innebär bland annat att staden tar hänsyn till de mycket stora kostnader som uppstår om fastigheten rivs och återuppförs genom att tillkommande bebyggelse, utöver en volym motsvarande den nuvarande, får en lägre avgäld under en första tioårsperiod. Tillkommer ingen byggrätt utgår normal avgäld. Expertrådet behandlar värderingsfrågorna 2010-04-14; Dnr E2010-385-504.

## **Bakgrund**

Järnvägsplanen för Citybanan, Dnr F07-1809/SA20, förutsätter att uppgången i City bland annat ska ligga i fastigheten Orgelpipan 5 vid Klarabergsgatan. Redan under år 2008 fördes en diskussion mellan berörda parter – Banverket, Landstinget, staden och den dåvarande tomträttsinnehavaren till Orgelpipan 6, Folksam, (Hotell Continental) – om fördelarna att förlägga Citybanans uppgång till Orgelpipan 6. En rad avtal träffades mellan parterna under våren 2008 och staden godkände dessa avtal genom beslut i exploateringsnämnden 2008-06-12. Avtalen, som var av karaktären avsiktsförklaringar, hade bland annat som villkor att bindande avtal skulle träffas senast 2009-04-01. Av olika skäl – bland annat att Folksam i slutändan bedömde de ekonomiska riskerna för företaget för stora – föll avtalen i april 2009.

Under hösten 2009 köpte Jernhusen AB genom sitt dotterbolag Jernhusen R AB tomträtten till Orgelpipan 6 av Folksam. Bolaget kunde göra bedömningen att en flytt av Citybanans uppgång till plats närmare Centralstationen och Västra City ger stora synergieffekter för Jernhusen och att man därför kan ta större risker än vad Folksam var beredd att göra. Berörda parter har därför sedan hösten 2009 fört nya diskussioner om en flytt av stationsuppgången.

## **Det nya projektupplägget**

I likhet med när flytt av Citybanans uppgång diskuterades med Folksam, så är det i det nya projektupplägget en stor osäkerhet när en ny detaljplan med tillbyggnadsrätt kan antas och hur stor tillbyggnad som en sådan plan kan medge. Jernhusen har därför undersökt flera olika möjligheter, alltifrån att ingen bebyggelse tillkommer till att viss påbyggnad sker samt slutligen att befintlig bebyggelse rivs och en större nybyggnad sker. Jernhusen och Banverket är ense om att ett beslut om att överge järnvägsplanens uppgång i Orgelpipan 5 kan fattas först när detaljplan föreligger som möjliggör detta i Orgelpipan 6.

Genom att stadsbyggnadsnämnden 2010-03-25 antog ny detaljplan, efter enkelt förfarande, som medger en sådan uppgång, men utan tillbyggnadsmöjlighet, kan

beslut om flytt av uppgången nu fattas. Planen vinner laga kraft 2010-04-20, förutsatt att den inte överklagas. Innebörden i detta är emellertid att Jernhusens ställningstagande måste ske med utgångspunkt att slutresultatet kan bli uppgång för Citybanan i Orgelpipan 6, men ingen ny byggrätt. Enligt vad Jernhusen uppger skulle detta ge ett betydande underskott. Ställningstagandet i Jernhusens styrelse måste alltså ske med beaktande att planrisken är betydande.

## **Avtalspaketet**

Följande avtal träffas och bara i de två sista är staden part; det ska noteras att Banverket som part ersätts av det nya Trafikverket från 2010-04-01:

- Avtal mellan Banverket och Jernhusen, där bolaget tar på sig alla kostnader för att Banverket under utredningstiden och fram till 2010-05-11 måste projektera och utföra förberedande rivningsarbeten för uppgång både enligt järnvägsplanen (dvs i fastigheten Orgelpipan 5) och i Orgelpipan 6.
- Projektavtal mellan Banverket och Jernhusen, där framför allt ekonomin mellan parterna görs upp. Jernhusen bygger den nya uppgången i Orgelpipan 6 och Banverket ersätter bolaget med samma summa som man avsatt för uppgången enligt järnvägsplanen. Citybaneprojektet får alltså inga merkostnader på grund av flytten.
- Avtal mellan Jernhusen och Scandic Hotell, enda kvarvarande hyresgäst i fastigheten.
- Tilläggsavtal nr 2 mellan Banverket, Landstinget och staden; se nedan.
- Samarbetsavtal mellan Banverket, Jernhusen och staden; se nedan

## **Tilläggsavtal nr 2 till genomförandeavtal för Citybanan**

Tilläggsavtalet, som träffas mellan Banverket, Stockholms läns landsting och staden, har rent praktiskt utformats så att ändringarna införts tillsammans med ursprunglig text på ett sätt så att den ursprungliga texten enkelt kan läsas tillsammans med de två tilläggen. Ett antal bilagor – främst ritningsbilagor – byts ut. Den enda sakändringen består i att uppgången flyttas till Orgelpipan 6 och staden därmed nu inte längre ska överlåta fastigheten Orgelpipan 5 till Banverket. Tilläggsavtalet innebär ingen förändring av stadens finansiering av Citybanan. Exploateringsnämnden kan därför, i enlighet med beslut i KF 2006-06-12, godkänna avtalet utan vidare behandling i KF.

## **Samverkansavtalet**

Avtalet träffas mellan Banverket, Jernhusen och staden och i huvudsak påverkas staden på följande sätt:

- Parterna förbinder sig att aktivt verka för att en ny detaljplan tas fram och vinner laga kraft senast 2012-12-31 med en större tillkommande byggrätt alternativt en påbyggnad på befintlig bebyggelse.



- Banverket alternativt Jernhusen ska ersätta staden för den bortgående byggrätt som orsakas av flytten av uppgången.
- För kommande avgäldsperiod – från 2012-11-01 till och med 2022-10-31 – ska avgälden för tomträten bestämmas till 439 kr/kvm BTA.
- Skulle exploateringen av tomträten ske genom rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny byggnad ska avgäld bestämmas så att 439 kr/kvm BTA utgår för volym motsvarande den nuvarande och 240 kr/kvm BTA under en tioårsperiod för tillkommande ytor.
- Vid exploatering där rivning inte sker, utan bara påbyggnad, ska parterna överenskomma om ny avgäld i särskild förhandling.
- Staden förklarar sig beredd att senare uppta diskussioner om ett friköp av tomträten.

Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga villkor. Det har karaktären av en avsiktsförklaring och är för sin giltighet villkorat bland annat av beslut i Jernhusens styrelse. Ett exploateringsavtal mellan Jernhusen och staden måste träffas i samband med att eventuell ny detaljplan tas fram.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

### **Allmänt**

Ett motiv för staden som markägare, Jernhusen som tomträttshavare och Scandic som hotellhyresgäst är att utveckla fastigheten Orgelpipan 6 och därmed skapa mervärden, stadsbyggnadsmässigt, funktionsmässigt och ekonomiskt.

### **Måluppfyllelse**

Enligt exploateringskontorets uppfattning ger den nya uppgången en generösare utrymmesstandard och en tydligare anslutning mellan Citybanan och T-banan respektive centralstationen.

I det projekt som utvecklades med Folksam uteslöt företaget möjligheten till hel rivning av befintlig bebyggelse, vilket stadsbyggnadskontoret då ansåg skulle ge förutsättningar för en samlad, stadsbyggnadsmässigt bättre, lösning. Den möjligheten finns med nuvarande projekt.

### **Ekonomi**

Staden har inga kostnader för projektet för det fall på- eller tillbyggnader inte skulle komma till stånd. För det fall att en detaljplan vinner laga kraft vilken medger att på- eller tillbyggnad kan genomföras har staden utfäst sig att under första tioårsperioden vid avgäldssättning ta hänsyn till de extremt höga kostnader som kan uppstå. Vid en hel rivning måste hela värdet av befintlig bebyggelse avskrivas och även vid påbyggnad på befintlig bebyggelse uppstår merkostnader.



## **Exploateringskontorets förslag**

Exploateringskontoret anser att det nu föreslagna avtalspaketet är godtagbart för staden. Lösningen med en avsevärt bättre entré för Citybanan mot Centralen, T-banan och Klarabergsgatan kommer staden som stor markägare i City tillgodo. Expertrådet behandlar värderingsfrågorna 2010-04- 14; Dnr E2010-385-504. Exploateringskontoret föreslår därför att nämnden beslutar att godkänna de två avtalen.

**Slut**