



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Klas Groth  
Tfn 08-508 273 74

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(5)**

2012-08-17  
rev. 2012-10-30

Dp 2010-18583-54

Detaljplan för  
**Orgelpipan 6 mm**  
i stadsdelen Norrmalm  
i Stockholm  
**Dp 2010-18583-54**

## BAKGRUND

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en samlad stationslösning, Station Stockholm City, för Citybanan och tunnelbanan i anslutning till Stockholms centralstation. Utöver den nya stationen möjliggör detaljplanen att ny bebyggelse för i huvudsak hotell- och bostadsändamål uppförs integrerat med stationen.

Citybanan utgör en av de största infrastruktursatsningarna för kollektivtrafiken i modern tid. Citybanan består av en 6 kilometer ny pendeltågstunnel under Stockholms centrala delar och för vilken tre stationer planeras, bl.a. Station Stockholm City. Citybanan planeras att tas i drift under 2017 och därmed avlasta befintliga järnvägsspår i markplan genom centralstationen.

Den samlade stationslösningen för Citybanans Station Stockholm City kommer att innebära en förändring av tomträtten Orgelpipan 6. Jernhusen avser att utöka byggrätten, dels i gatunivå med ökad byggyta och dels med en större volym och höjd för hotell samt därtill två våningar bostäder. Dagens trappförbindelse mellan Vasagatan och Klarabergsgatan föreslås utgå och ersättas av den interna kommunikationen genom stationsutrymmet. Under de fåtal timmar som stationen är stängd nattetid får gående istället gå via Klara Västra Kyrkogata och Klara Vattugränd till Vasagatan från Klarabergsgatan.

Gällande planer som berörs är Pl 5574 fastställd 1960 för hotellet, TDp/Dp 2007-36070-54 fastställd 2008 för Citybanan (järnvägstunnel och station) och TDp 2007-40306-54 fastställd 2010 för en samlad stationslösning i Orgelpipan 6 för Citybanan och tunnelbanan, med entréfunktioner mot Vasagatan och Klarabergsgatan. Dessutom berörs på grund av den föreslagna byggnadens ändrade fotavtrycket Pl 7613 fastställd 1975, Pl 5348B fastställd 1977 och Dp 88052 fastställd 1989.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tomträttshavaren Jernhusen har inkommit med en begäran om ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra en utökad byggrätt för entréfunktioner till Station Stockholm City, ett större hotell samt bostäder.

**Tidplan**

Utställning	29 aug – 26 sep	Q3, 2012
Godkännande i SBN	22 nov	Q4, 2012
Antagande i KF	tidigt	Q1, 2013
Laga kraft		Q1, 2013

**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförande följer Citybanans byggnation, Tilläggsplanens (TDp 2007-36070-54, Citybanan) genomförandetid är satt till 15 år och går ut under 2023. Således sätts genomförandetiden för denna detaljplan till 10 år.

**Huvudmannaskap**

För allmän platsmark gäller kommunalt huvudmannaskap.

**Ansvarsfördelning vid genomförande**

Entreprenadansvar för byggnationen och ansvarsfördelningen mellan parterna Trafikverket, Jernhusen AB, Stockholm Stad och Stockholm Läns landsting klargörs i avtal mellan dessa.

**Avtal**

Bygget av Citybanan regleras av ett Genomförandeavtal dat. 2006-06-20 och två tilläggsavtal. Tilläggsavtal nr 2, dat. 2008-04-07, till Genomförandeavtal är tecknat mellan Trafikverket, Stockholm stad och Stockholm läns landsting, som medger en samlad stationslösning.

Ett övergripande Samarbetsavtal avseende en samlad stationslösning inom Orgelpipan 6 enligt TDp 2007-40306-54 är tecknat mellan Trafikverket, Staden och Jernhusen. I avtalet åtar sig parterna också bl.a. att aktivt verka för att en ny detaljplan för en större tillkommande byggrätt tas fram, antas och vinner laga kraft.

Projektavtal är tecknat mellan Trafikverket och Jernhusen som reglerar parternas ansvar.

SL:s nyttjande av stationsrummet inom Orgelpipan 6 har säkrats i servitut.

Förutsättningar för de förändringar som planen medger för den befintliga hyresgästen Scandic är reglerad i avtal mellan Trafikverket och Scandic för perioden fram till 2012-12-31 samt mellan Jernhusen och Scandic för perioden därefter.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR****Ägoförhållanden**

Planändringen berör tomträttsfastigheten Orgelpipan 6, som är upplåten till Jernhusen Orgelpipan 6 AB samt Norrmalm 4:53 som ägs av Stockholms stad och Norrmalm 6:1, som ägs av svenska staten genom Trafikverket.

**Fastighetsbildning**

Tredimensionell fastighetsbildning för stationsutrymmet är en möjlighet, ännu inte beslutad. Utrymmen för stationsändamål ska tillhöra SL/SLL. Det är inte klarlagt hur detta ska hanteras fastighetsrättsligt, det finns flera alternativ:

- Hela stationsutrymmet kan regleras över till fastigheten Norrmalm 6:1 och därefter upplåtas med servitut till en fastighet i SL/SLL:s ägo.

- Ett servitut kan bildas inom tomträtten för stationsutrymmet för en fastighet i SL/SLL:s ägo eller,
- En tredimensionell fastighet för stationsändamål bildas och innehas av SLL.

Genom fastighetsreglering ska de tredimensionella utrymmen för stationsändamål, som idag ingår i fastigheten Norrmalm 6:1, anpassas till stationens nya utformning. Dessutom kan fastighetsindelningen behöva anpassas till den uppdelning av förvaltningsansvaret för stationsutrymmena som Trafikverket och SL genomför genom att en tredimensionell fastighet för stationsändamål avstyckas från Orgelpipan 6. Avsikten är vidare att skilja hotellet och bostäderna åt genom avstyckning. Således kommer Orgelpipan 6 att urholkas av två stycken tredimensionella fastigheter förutom av den befintliga Norrmalm 6:1. Vilken av stations- hotell- eller bostadsfastigheten som ska utgöra stamfastighet avgörs senare inom ramen för lantmäteriförrättningen. Det noteras att alla styckningsdelar måste ha samma upplåtelseform – antingen är alla eller ingen upplåten med tomträtt.

Ytor i nivå med Vasagatan, Klara Vattugränd och Klara Västra Kyrkogata som i nu gällande detaljplan är allmän platsmark blir enligt planförslaget kvartersmark som genom fastighetsreglering ska föras till antingen till blivande stationsfastigheten eller hotellfastigheten. Ett ca 12 m<sup>2</sup> stort område utanför restauranglokalen inom Orgelpipan 7 (Mc Donalds) blir kvartersmark som kan överföras till Orgelpipan 7.

Genom fastighetsreglering kan utrymmen för lastkaj, förråd mm under Klara bergsgatan överföras från Orgelpipan 5 och/eller 7 till den blivande hotellfastigheten. Planförslaget garanterar inte att utrymmen inom Orgelpipan 5 eller 7 kan tas i anspråk vare sig genom fastighetsbildning eller genom rättighetsupplåtelse. Avseende lastkaj och tillfartsväg finns idag ett nyttjandesättsavtal, se vidare nedan under rubrik ”rättigheter”. Övriga avtal som är vitala för detaljplanens genomförande måste vara säkrade innan detaljplanen antas.

Exakta gränsdragningar och vilka utrymmen som kan föras till vilken fastighet avgörs slutligen inom ramen för lantmäteriförrättningen och hänsyn behöver därvid tas till lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen, kraven på brandavskiljning med mera. Fastighetsbildning kan genomföras när erforderligt underlag för projektet föreligger.

### **Rättigheter, Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Rätten för allmän gångtrafik inom kvartersmark i Orgelpipan 6 (utmärkt med x på plankartan) säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

För att möjliggöra fastighetsbildning och säkerställa de fyra fastigheternas (Norrmalm 6:1, Orgelpipan 6 och de två tredimensionella styckningslotternas) ändamålsenlighet krävs att ett antal servitut och gemensamhetsanläggningar bildas. Vad dessa ska omfatta kan avgöras först när erforderligt underlag för projektet föreligger. Då Orgelpipan 6 är upplåten med tomträtt vilket även är avsikten med styckningslotterna kan officialservitut inom byggnaden inte upplåtas. Servitutsupplåtelser måste därför ske med avtalsservitut, vilka måste vara undertecknade innan fastighetsbildning kan ske.

Jernhusen har idag ett nyttjanderättsavtal med tomträttshavaren till Orgelpipan 7 Huvudstaden AB som säkrar nyttjandet för Varutransporter till Orgelpipan 6 via tillfartsväg och lastkajer mm under Klarabergsgatan.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Avtalsparterna Trafikverket, Stockholms läns landsting och staden har genom tidigare upprättade avtal ett gemensamt ansvar för Citybanans finansiering.

Finansieringen av den samlade stationslösningen är klarlagd i avtal mellan parterna Trafikverket och Jernhusen.

Finansieringen av hotell och bostäder åvilar Jernhusen.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Utbyggnadsordning**

Citybanan planeras att tas i drift 2017. Tidplanen för byggnationen av det som denna detaljplan reglerar kommer helt att samordnas med övrig pågående och planerad byggnation av Citybanan och dess stationer.

### **Genomförandeprocess**

Genomförandet sker inom samma ramar och med samma krav och förutsättningar som redan planerad byggnation i enlighet med övriga gällande planer för citybanans utbyggnad.

Under rivnings- och byggskede inom planområdet finns risk att det kan uppstå skador på Klara kyrka och kyrkans inventarier. Vibrationer som orsakas av exempelvis grundläggningsarbeten kan föranleda skador på invändig puts och inredning. Det krävs rutiner och kontroller för att undvika skador. Beställaren bör ställa krav i förfrågningsunderlag till entreprenör.

I byggnaden finns PCB i fasadfogar. PCB ska hanteras som farligt avfall vilket innebär att det ställs särskilda krav på hantering.

Vad gäller byggtrafiken runt byggnaden så räknar man i produktionsplaneringen med att lastbilar kör in "just in time". Det innebär att de kör till angöringsplatsen, lastar av och åker därefter därifrån. Detta får ske före 06.30 och efter 09.30. Parkering i väntan på att köra in sker utanför citykärnan. Angöring till Orgelpipan 6 kommer att ske vid Vasagatan. En skyddsbarriär för buller och rasrisk kommer att byggas runt huset. Gångtrafiken skyddas med en gångport.

### **Tunnelbanan**

Tryckutjämningsschakt som berörs av planen ska ha bibehållen funktion under byggtiden och inkluderas i den nya byggnaden. Möjligheterna till besiktning, underhåll och förnyelse av tunnelbaneanläggningarna får inte försämrats. Tillgängligheten till befintlig biljetthall och övriga lokaler som gränsar till detaljplanen ska säkerställas under hela byggtiden.

### **Tillgång till allmänna tekniska utrymmen**

Genom ombyggnaden av den allmänt tillgängliga trappan mellan Klarabergsgatan och Vasagatan försvinner en dörr till stadens ledningsutrymmen som måste ersättas med en ny dörr på samma plats alternativt på annan plats.

**Risk**

Innan byggnaden tas i bruk skall verifierande mätningar av buller, stomljud och vibrationer utföras i representativa utrymmen för byggnadens olika funktioner (bostäder, hotellrum, konferensutrymmen, restaurang, personalutrymmen etc.) för att visa att byggnadens grundläggning, konstruktion och utförande i övrigt uppfyller miljöförvaltningens krav samt övriga tillämpliga normer. Mätningar skall göras då tunnelbanetrafik bedrivs i normal omfattning. Om mätningar visar att tillämpliga krav inte uppfylls ska nödvändiga åtgärder ske på byggherrens bekostnad.”

**MEDVERKANDE**

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret och byggherren. Detaljplanen har upprättats med normalt förfarande och med konsultmedverkan.

**REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING**

Inkomna synpunkter föranleder ingen omarbetning av byggnadens volym eller ändring av byggnadens användning. Plankartan har kompletterats med störningsbestämmelser som även innefattar hotell, kontor och butiker. Djupbyggnadsbestämmelsen har förtydligats med att förutom schaktning även innefatta sprängning, pålning, borring eller andra ingrepp. Illustrationslinjer för tunnelbanans och Citybanans lägen har lagts in på plankartan. Genomförandebeskrivningen har utökats med ett stycke avseende tunnelbanan och ett stycke avseende risk samt givits ett tillägg under rubriken Fastighetsbildning. I Illustrationsbilagan har de illustrationer bytts ut i de delar som visar stationsutrymmet där förbättringar för resenärer gjorts. Detta har medfört att i planbeskrivningen har illustrationerna på sid. 10 och 11 överst bytts ut.

Nina Åman  
planchef

Klas Groth  
handläggare