

**Handläggare**  
Karin Lindgren Gardby  
08-508 266 26**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-04-13

## **Överenskommelse om exploatering för hotell-, butiks-, kommunikations- och bostadsändamål med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Orgelpipan 6 på Norrmalm med Jernhusen Orgelpipan 6 AB.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Jernhusen Orgelpipan 6 avseende tomträtten Orgelpipan 6 och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Gunnar Jensen  
Tf Förvaltningschef

Sara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Citybanans nya station, Station Stockholm City, byggs i anslutning till den befintliga tunnelbanestationen T-Centralen och berör Stadens fastighet Orgelpipan 6. Jernhusen Orgelpipan 6 innehar tomträtten till Orgelpipan 6. Detaljplan för projektet vann laga kraft 2013 och denna detaljplan möjliggör en samlad stationslösning samt ger möjlighet till en större exploatering av tomträtten till Orgelpipan 6 vilket innebär en större byggrätt för hotell, butiker och bostäder. Byggnation pågår.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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

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

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

## Bakgrund till överenskommelsen

Citybanan, en sex kilometer lång pendelstågstunnel under Stockholms innerstad, anläggs nu och beräknas tas i drift 2017.

Citybanans nya station, Station Stockholm City, byggs i anslutning till den befintliga tunnelbanestationen T-Centralen och berör Stadens fastighet Orgelpipan 6. Jernhusen Orgelpipan 6 innehar tomträtten till Orgelpipan 6.

I citybaneprojektet har placeringen av uppgången från Station Stockholm City ändrats flera gånger under projektets planering. Tidigare planerades för en uppgång i grannfastigheten Orgelpipan 5. Flera detaljplaner har även tagits fram i projektet. Den nu gällande detaljplanen, Dp 2010-18583-54, antogs av KF 2012-12-17 och vann laga kraft 2013-03-29. Det är denna detaljplan som möjliggör den samlade stationslösningen, Station Stockholm City, för Citybanan och tunnelbanan i anslutning till Stockholms centralstation. Detaljplanen ger även möjlighet till en större exploatering av tomträtten till Orgelpipan 6, innebärande rivning av befintlig byggnad och tillskapande av en större tillkommande byggrätt för hotell och bostäder. Volymen är drygt 25 000 kvm fördelat på hotell, bostäder, butiker och kommunikationsytor. Efter detaljplanen vann laga kraft kunde fotavtrycket, de tvådimensionella fastighetsgränserna, fastighetsbildas. Därefter kunde bygglov ges. Nu pågår byggnationen.

Exploateringsnämnden godkände 2010-05-05 samarbetsavtal avseende utveckling av Orgelpipan 6 med nuvarande Jernhusen Orgelpipan 6 AB.



*Orgelpipan 6:s läge i Stockholms City*



*Illustration av den nya bebyggelsen mot Vasagatan och stationsingången.*

## Tidigare beslut

För området gäller detaljplaner TDp 2007-36070-54 (för Citybanans tunnelrör), och Dp 2010-18583-54 (för den samlade stationslösningen och exploateringen av Orgelpipan 6). Den senare vann laga kraft 2013-03-29.

Följande beslut har tidigare fattats i samband med Citybanan avseende avtal samt ExplN:s (tidigare GFN och MN) ansvarsområde:

2003-12-09, GFN: Remissvar programsamråd.

2004-06-15, GFN: Remissvar plansamråd, delsträckorna Norrmalm och Södermalm.

2004-10-12, GFN: Remissvar plansamråd, station Odenplan.

2005-05-23, KF: Godkännande av principöverenskommelsen.

2005-12-12, KF: Beslut att förlänga principöverenskommelsen till 2006-10-31.

2006-03-06, KF: Beslut om delegation för utbetalning av stadens andel i genomförandet av Citybanan.

2006-04-27, MN: Remissvar bygglov, arbetstunnel Drottninggatan.

2006-05-03, MN: Beslut att godkänna genomförandeavtal för Citybanan.

2006-06-12, KF: Beslut att godkänna genomförandeavtal för Citybanan.

2007-09-20, ExplN: Remiss av järnvägsplan och detaljplan.

2008-01-24, ExplN: Tilläggsavtal nr 1 till genomförandeavtal för Citybanan

Markanvisning till Folksam

2008-06-12, ExplN: Markanvisning av Orgelpipan 6 till Folksam Ömsesidig Livförsäkring. Folksam sålde under 2009 tomträtten till Jernhusen.

Sammanläggning av stationsuppgångarna (Jernhusen)

2010-04-22, ExplN: Samverkansavtal med Banverket och Landstinget respektive med Jernhusen AB och Banverket angående eventuell flytt av Citybanans uppgång City till fastigheten Orgelpipan 6

## Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och Jernhusen Orgelpipan 6 AB och tilläggs- och sidoavtal avseende tomträttsfastigheten Orgelpipan 6, samt ett förslag på nytt tomträttsavtal för nytillkommande fastighet, som ska bildas genom avstyckning, för bostäder.

I samband med exploateringarna i kvarteret Trollhättan och kvarteret Snäckan bestämdes att på grund av dyra rivnings-

kostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för nettotillkommande byggrätt för de 20 första åren.

I likhet med förutsättningarna i kvarteren nämnda ovan, Trollhättan och Snäckan, är parterna i detta fall i sidoavtal till tomträttsavtalet överens om att det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den första 20-årsperioden. Avgäldsnedläggningen gäller enbart för nettotillkommande byggrätt för ytor som inte är bostäder.

I övrigt ska ytterligare fastighetsbildning ske för ytor i byggnadsverkets nedre våningsplan. Där ska ytor (volym) bytas mellan Orgelpipan 6, Citybanan och stadens fastighet. SLL:s befintliga rättigheter för kollektivtrafikantytter ska förändras. Arbete pågår med förhandlingar och lantmäteriförrättningar.

Ärendet har varit uppe i Expertrådet år 2011 med diarienummer E2010-385-504. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-04-01.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför genomförandebeslut bedöms kunna tas 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 har stått för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Enligt **översiktsplanen** Promenadstaden (laga kraft 2012-04-10) är området Stockholms mest centrala del. Förnyelsen av City ska vidareutvecklas med inriktning på att skapa intensiva stads-

miljöer, attraktiva huvudstråk, modern stadsbebyggelse och utökad vattenkontakt. Arbetet pågår inom staden med **Vision för City 2030**. Visionen har flera utvecklingsområden med mål som visar vägen mot framtiden. City ska vara Sveriges politiska, kulturella och ekonomiska centrum.

Förslaget bidrar positivt till utvecklingen i city. Flera funktioner - station, kollektivtrafikantytter med service, butiker, hotell och bostäder - integreras i ett och samma byggnadsverk. Projektet ger alltså förutsättningar för en utökad kollektivtrafik och bidrar med mer hotell och bostäder.

## Miljö

Inom arbetet med nu gällande detaljplan bedömde stadsbyggnadskontoret att planens genomförande inte skulle medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behövde upprättas. Inte heller skulle detaljplanen strida mot översiktsplan och verksamheten ansågs inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

## Tillgänglighet

Allmänna utrymmen anordnas med hög tillgänglighet i enlighet med stadens tillgänglighetskrav. Ytor inom och utanför byggnaden anordnas med plant och med lutningar enligt stadens normer.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Detaljplanen för den samlade stationslösningen som dessutom ger förutsättning för denna exploatering antogs 2012-12-17 och vann laga kraft 2013-03-29. Byggnation pågår idag. Bostäderna och hotellet beräknas vara klara under 2016. År 2017 ska Citybanan tas i drift.

## Risker och osäkerheter

Inga större risker bedöms uppstå.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Förslaget bidrar positivt till utvecklingen i Stockholm City. Den samlade stationslösningen ger förutsättningar för ökad kollektiv-

trafik och bidrar även med hotell och bostäder inom ett och samma byggnadsprojekt.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal samt sidoavtal.

**Slut**