

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-02

Markanvisning för kontor, handel mm inom fastigheten Orgelpipan 7 m fl på Norrmalm till Hufvudstaden AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och handel inom fastigheten Orgelpipan 7 och del av Norrmalm 4:53 till Hufvudstaden AB. Bostäder på platsen ska utredas. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Hufvudstaden AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för att uppföra i huvudsak mer kontor inom Orgelpipan 7. Bolaget innehar fastigheten med tomträtt. Projektet innebär att den befintliga byggnaden inom Orgelpipan 7 byggs på med minst tre våningar. Därtill föreslås en yta under Klarabergsviadukten överföras till Orgelpipan 7. Den ljusa bruttoarean föreslås öka från drygt 16 000 kvm till drygt 26 000 kvm. Staden och Bolaget

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 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

ska vidare i detaljplanearbetet utreda förutsättningarna för att tillskapa bostäder inom Fastigheten.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten som byggs på den befintliga byggnaden under en period på 20 år.

För den yta under Klarabergsgatan som förs över ska en årlig tomträttsavgäld om 1550 kronor/ kvm BTA plus index betalas.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att den nya exploateringen på lång sikt ger ett överskott till staden.

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.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

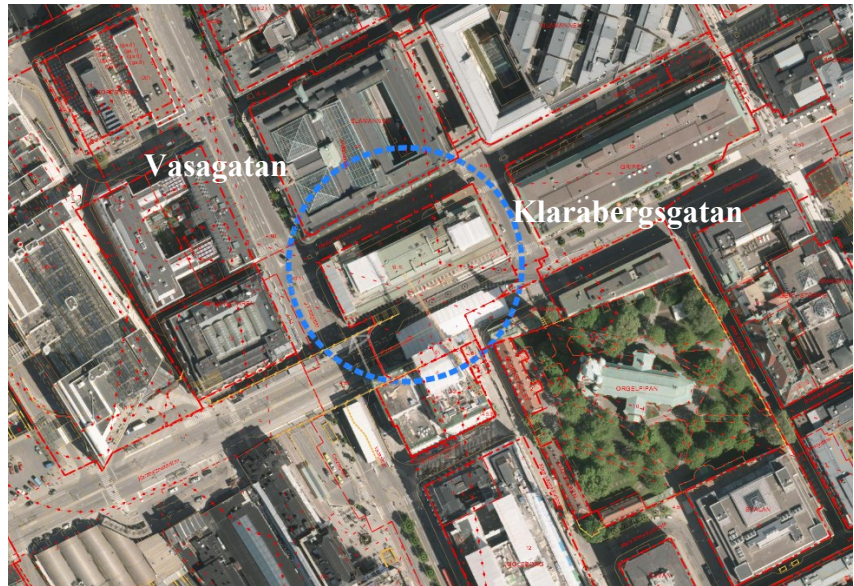
Bakgrund till markanvisningen

Hufvudstaden AB, innehavare av tomträtten till fastigheten Orgelpipan 7, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra om- och tillbyggnad inom fastigheten för kontor.

Bolaget vill bygga på sin befintliga byggnad med minst tre våningar för kontor om cirka 10 000 kvm.

Bolagets markanvisning omfattar därtill en yta under Klarabergsgatan utanför nuvarande McDonald's som föreslås överföras till Bolaget för exploateringen.

Staden och Bolaget ska vidare i detaljplanearbetet utreda förutsättningarna för att tillskapa bostäder inom Fastigheten.



Orgelpipan 7

För området gäller följande planer:

Stadsplan Pl 6162 (laga kraft 19630704)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra nybebyggelse för affärs- och kontorsverksamhet. Planen medger till stora delar en underbyggnadsrätt.

Detaljplan Dp 88052 (laga kraft 19891003)

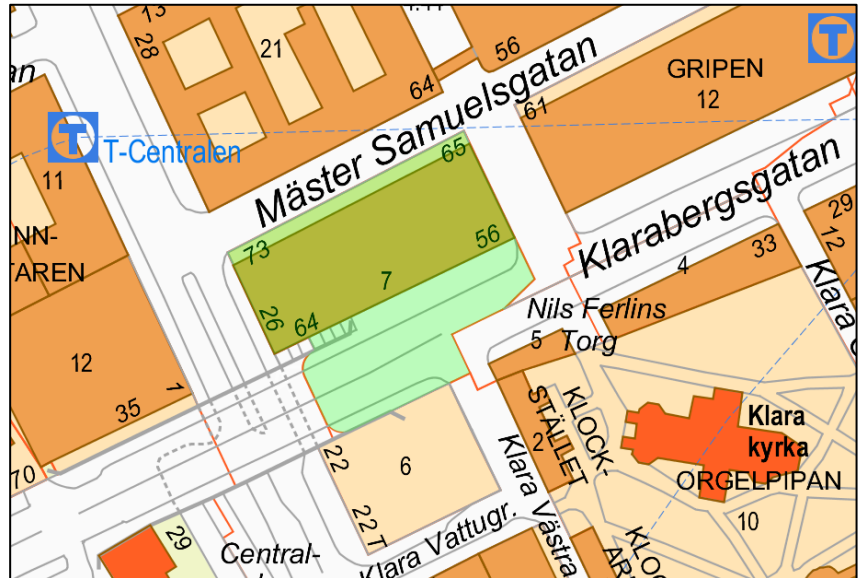
Detaljplanen syftade till att planlägga mer kvartersmark för handel (McDonalds) under Klarabergsviadukten.

Tilläggsplan TDp 2007-36070 (laga kraft 20081204)

Planen upprättades i syfte att möjliggöra Citybanans byggnation genom Stockholm.

Den årliga avgälden för fastigheten för avgäldsperioden som började löpa den 1 november är 12 800 000 kronor för 16 220 kvm ekvivalent ljus BTA.

Orgelpipan 7 bebyggdes i mitten av sextiotalet och idag finns ett kontorshus med handel i bottenvåningarna. Tomträten består även av del av Klarabergsgatan där Staden har rätt till allmän körtrafik. Garage, lastfar mm finns också inom tomträtsfastigheten och dessa funktioner nyttjas av Orgelpipan 7 och flera grannfastigheter.



Orgelpipan 7:s utbredning markerad med ljusgrönt.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innebär att befintligt hus byggs på med minst tre våningar för i huvudsak kontor.

I samband med exploateringar i bl a kvarteret Trollhättan, Snäckan 8 och Orgelpipan 6 bestämdes att på grund av höga påbyggnadskostnader skulle tomträttsavgäld inte betalas för nettotillkommande byggrätt för de 20 första åren.

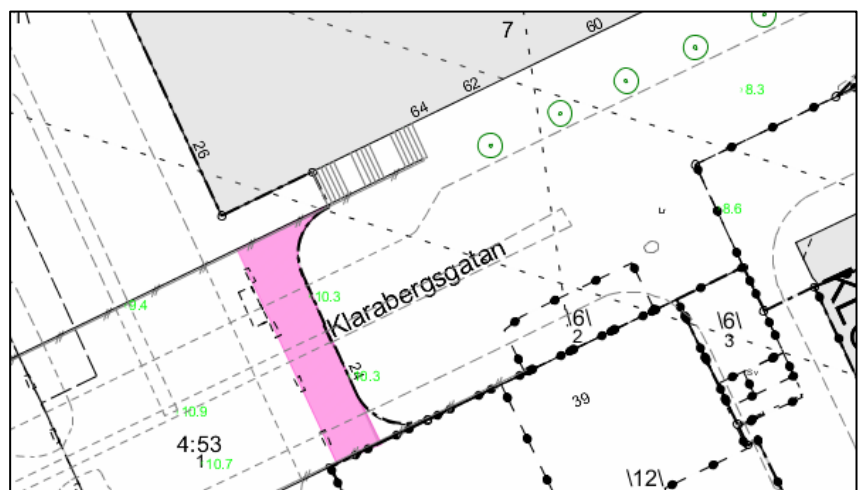
I likhet med förutsättningarna i ovannämnda projekt ska det med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för att den tillkommande byggrätten ska kunna utnyttjas inte ska utgå någon tomträttsavgäld för den första 20-årsperioden. Detta gäller den volym som läggs på befintlig huskropp.



Visionsbild påbyggnad på befintlig huskropp. Bild Hufvudstaden AB.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Förslaget innebär även att mark som visas med rosa markering på nedanstående bild förs över från Stadens fastighet till Orgelpipan 7. För denna mark ska en årlig tomträttsavgäld om 1550 kronor / kvm BTA plus ett index betalas.



Ungefärligt område som föreslås föras över.

Bolaget ska även bygga en offentlig toalett inom fastigheten.

Staden och Bolaget ska därtill utreda möjligheten att tillskapa nya bostäder inom tomträttsfastigheten.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-01-26.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret föreslår att det inte ska utgå någon avgäld för den tillkommande kommersiella byggrätten som byggs på den befintliga byggnaden under en period på 20 år.

För den mark som överförs till Orgelpipan 7 ska en årlig tomträttsavgäld om 1550 kronor / kvm BTA plus ett index betalas.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på lång sikt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Projektet uppfyller även flera mål som finns för stadsutvecklingsområde City. Exempel på mål som uppfylls är att City ska vara en vital urban miljö, att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna och att fler bostäder tillkommer.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2019.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske i mitten av 2018.

Risker och osäkerheter

Inga större risker bedöms i projektet utom att detaljplanen kan riskera bli överklagad.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsförslaget innebär att mer kontor byggs i ett bra läge i City nära Centralstationen. Projektet bedöms inte innebära några större risker för Stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts visar att projektet på lång sikt ger ett överskott till staden genom ökade avgäldsintäkter.

Slut