

**Handläggare**  
Karin Lindgren Gardby  
08-508 266 26

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-09-24

## Föravtal till exploateringsavtal avseende Norrmalm 5:3 på Norrmalm (Centralstationsområdet)

### Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Jernhusen Stationer AB och Jernhusen AB avseende Norrmalm 5:3.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

### Sammanfattning

Centralstationsområdet som ägs av Jernhusen ska utvecklas och det innebär bland annat att järnvägsspår ska däckas över. Detaljplanearbete pågår där syftet är att möjliggöra överdäckning och utveckling av området för olika ändamål. Exploateringskontoret har upprättat föravtal till exploateringsavtal där Bolaget bland annat tar på sig alla kostnader för utredningar och projekteringar. Mark som ska vara allmän plats och x- och z-områden lämnas till staden utan ersättning. Projektet är ett privatmarksprojekt drivet av Jernhusen. Staden äger inte någon mark och kommer inte ha några intäkter.

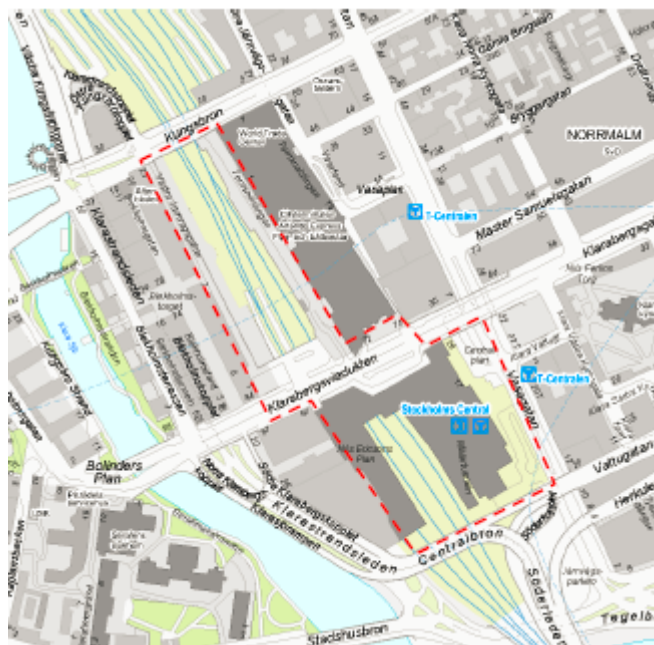
**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

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

## Beskrivning av projektet / Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal /

Centralstationsområdet ligger i västra city och utgörs till stora delar av järnvägens banområde som avgränsas i norr av Kungsbron och i söder av Vattugatan. Centralstationens huvudbyggnad med tillhörande byggnader ingår också i området. Det är i huvudsak beläget inom Norrmalm 5:3. Ägare till området är Jernhusen AB genom bland annat Jernhusen stationer AB. Jernhusen AB har begärt planstart för området. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-12-08 en start-PM för att påbörja ett planarbete. Jernhusen önskar att i en ny detaljplan komplettera och delvis ändra användningen genom en överdäckning av spårområdet och få möjlighet att utveckla området med nya byggrätter för olika ändamål.

Staden äger ingen mark inom området. Staden har rätt till vissa gatanläggningar inom området. I och med att detta är ett privatmarksprojekt där staden inte äger marken kommer staden inte ha några intäkter i och med denna exploatering.



*Karta från start-PM som visar ungefärligt planområde inom streckad linje*

### Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM 2016-12-08.

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende till exploateringsnämnden.

## **Föravtalets innehåll**

Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med Jernhusen stationer AB och Jernhusen AB, gemensamt kallade "Bolaget" nedan. Jernhusen Stationer AB är lagfaren ägare till Norrmalm 5:3.

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från start-PM reglera kostnader för bl a framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt vissa andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I föravtal till exploateringsavtal avtalar Staden och Bolaget om bland annat om följande. Bolaget ska verka för att ny detaljplan för området tas fram. Bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Bolaget ska ta fram och bekosta ett program som bl a visar gestaltungsprinciper för kvartermarken och den allmänna platsmarken. Bolaget ska ersätta staden enligt löpande räkning för den tid som staden lägger ner med anledning av detaljplanen och utredningar gällande allmän plats. Sådan nedlagd tid kan innefatta projektledning, samordning, granskning mm. Bolaget ska överlämna blivande allmän plats-mark samt x- och z-områden till staden utan ersättning och bekosta fastighetsbildning härvid. Vidare bekostar Bolaget utbyggnad av allmän plats och x- och z-områden. För genomförandet av den kommande detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av den nya detaljplanen.

## **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.

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

Exploateringen är ett privatmarksprojekt där staden inte äger någon mark. Staden kommer inte ha några intäkter i projektet i form av markförsäljning. Det är viktigt att exploitören betalar stadens alla kostnader då staden bara har utgifter.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet som innebär stor exploatering av blandade verksamheter mitt i City uppfyller ett antal mål, t ex

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

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till preliminärt år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal redovisas för nämnden, preliminärt Q3 2024.

## Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Överdäckning av järnvägsspår centralt i staden är komplicerat
- Projektet kommer att pågå under lång tid på grund av dess komplexitet
- I projektet finns komplicerade riskfrågor berörande exempelvis farligt gods och säkerhet

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringsförslaget innebär att helt nya kvarter byggs i en mycket central del av staden. Det är positivt att spårområdet som idag är avskärmande och otillgängligt genom överdäckning kan förvandlas till en levande del av staden.

**Slut**