



Handläggare: Urban Edvardson  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 27  
Urban.edvardson@gfk.stockholm.se

2005-02-18

Dnr 04-512-409

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell. Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del föreliggande överenskommelser med Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Fastigheter AB och Öyer Invest AS och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 30 juni 2005 godkänner dem och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigar kontoret att träffa avtal med Skanska Fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål och med Skanska Mark och Exploatering AB om försäljning av mark för bostadsändamål och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 30 juni 2005 godkänna beslutet och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 15 mnkr för utförande av provisorisk trafikomläggning m m invid Norra Bantorget och ombyggnad av Torsgatan (delen Lokstallsgatan - Sabbatsbergsvägen).
4. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del investeringsutgifter om 180 mnkr för genomförande av exploatering av område vid Norra Bantorget. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

**Beslut i detta ärende bör omedelbart justeras med hänsyn till planerade exploateringsarbeten.**

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

---

\\web01\inetpub\insyn.stockholm.se\work\gfk\2005-03-08\Dagordning\Tjänsteutlåtande\09.doc

Bilaga 1: Överenskommelse med Jernhusen Stationer AB

Bilaga 2: Överenskommelse med Jernhusen Fastigheter AB

Bilaga 3: Överenskommelse med Öyer Invest AS

## SAMMANFATTNING

Förslag till detaljplan för ett område vid Norra Bantorget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2004 med undantag för den del som är avsedd för hotell. Hotelldelen redovisades efter bearbetning av fasaden mot Norra Bantorget för stadsbyggnadsnämnden den 10 februari 2005 varvid ärendet bordlades. Planärendet är på väg mot kommunfullmäktige för antagande. Planförslaget innehåller nya kvarter med bostäder, hotell, kontor, ett kulturskyddat expeditionshus, Norra Bantorgets park m m. Gatu- och fastighetskontoret har upprättat ett förslag till överenskommelser med Jernhusen om markbyte m m, vilket är en förutsättning för stadens tilltänkta exploatering. Vidare har förslag till överenskommelser med Öyer Invest AS avseende hotellprojektet. Ytterligare överenskommelser med Skanska om kontor och bostäder avses upprättas före sommaren. Kontoret föreslår att nämnden för sin del skall godkänna föreliggande förslag till överenskommelser och fatta genomförandebeslut för exploateringsarbetena och underställa beslutet för kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 juni 2005. Vidare föreslår kontoret att nämnden bemyndigar kontoret att träffa avtal med Skanska Fastigheter AB och Skanska Mark och Exploatering AB om tomträttsupplåtelse för kontorsändamål respektive försäljning av mark för bostadsändamål. Kontoret avser att inom ramen för sin delegation träffa avtal med AB Familjebostäder om hyresbostäder.

Medel om ca 180 mnkr behöver tas i anspråk för iordningställande av marken för exploateringen av området vid Norra Bantorget.

Kontoret föreslår även att Torsgatan på delen mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen (invid Bonnierhuset) byggs om och att medel om 15 mnkr beviljas för detta ändamål och för trafikprovisorier i samband med Norra Bantorgsexploateringen. Investeringsutgifterna kan genom omdisponeringar inrymmas i gatu- och fastighetsnämndens budget; 180 mnkr av blivande markkontoret och 15 mnkr av blivande trafikkontoret.

Intäkterna i form av avgäldsunderlag och markvärde uppgår till ca 500 mnkr.

Kontoret förutsätter i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens beslut den 17 februari 2004 att den s k Rotundan (f d busstation) rivs. Några medel (uppskattat till 25-30 mnkr) för en eventuell flyttning av Rotundan till Norra Bantorgsparken har inte tagits upp.

Ärendet (Dnr 2004-4131-2805) avses redovisas i Expertrådet den 28 februari 2005.

## UTLÅTANDE

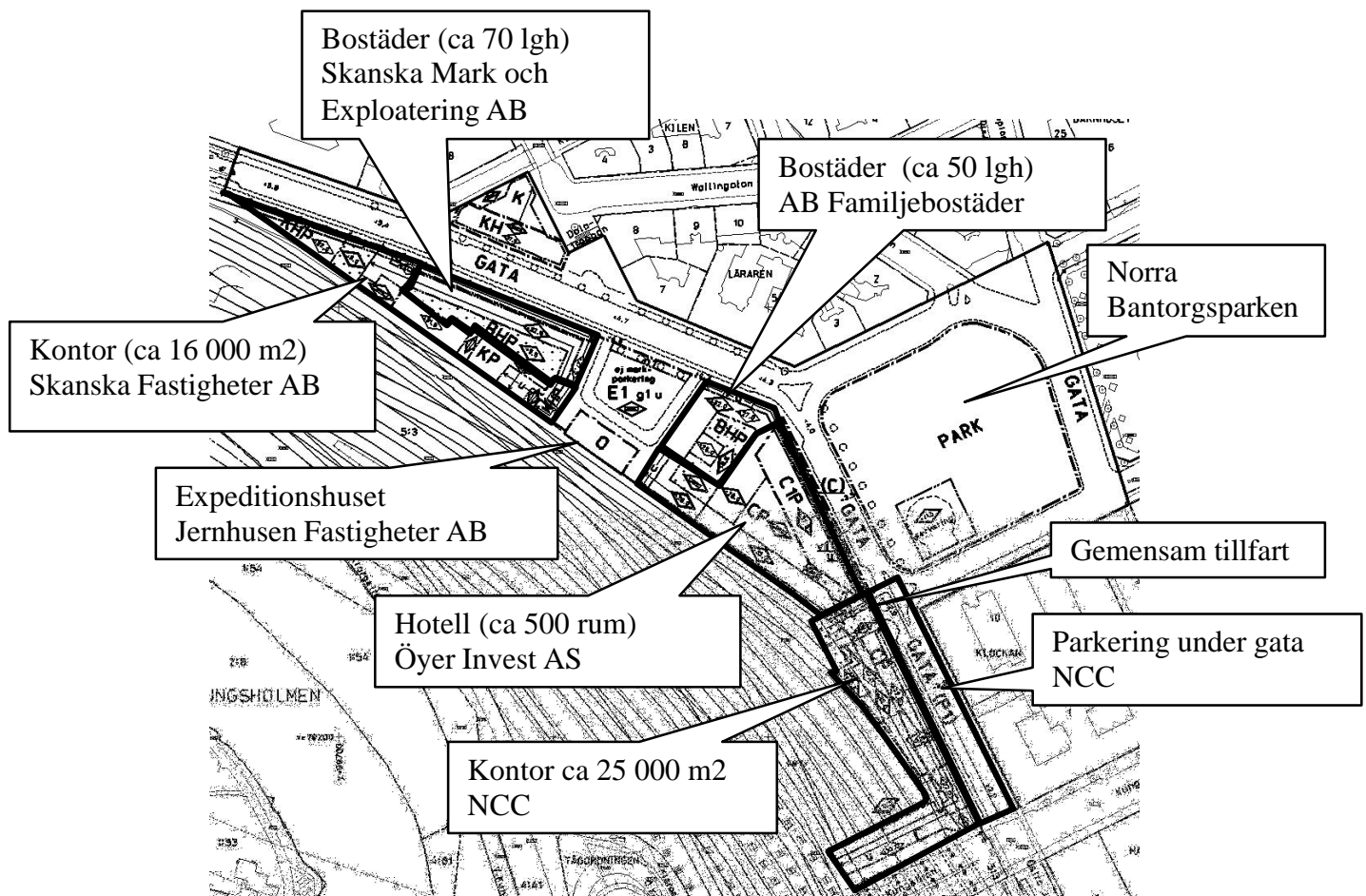
### Bakgrund

Gatu – och fastighetskontoret beställde i samråd med nuvarande Jernhusen Fastigheter AB ( f d SJ Fastighetsdivisionen), efter en idé av Skanska AB, 1999-09-06 en planutredning för ett område längs järnvägen vid Norra Bantorget för kontor, hotell och bostäder. En utbyggnad av Norra

Bantorgsområdet får inte förhindra en eventuell framtida överdäckning av bangårdsområdet. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 3 februari 2000 att påbörja planarbete med programsamråd för Norra Bantorgsområdet i enlighet med stadsbyggnadskontorets startpromemoria med förslag till program för planläggning.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 11 april 2000 att markanvisa kvarteren längs Torsgatan (numera del av fastigheten Norrmalm 1:129) till Skanska AB för uppförande av bostäder och kontor. Den 13 juni 2000 beslöt nämnden om markanvisning till AB Familjebostäder för hyresbostäder i hotellkvarteret mot Norra Bantorget.

Den 3 december 2002 beslöt nämnden om markanvisning till Öyer Invest AS (ägt av finansmannen Arthur Buchardt) för uppförande av hotell. Det hotellprojekt som först redovisades ansåg stadsbyggnadsnämnden inte passa in i miljön utan förslaget har bearbetats. Efter bearbetning godkändes detaljplaneförslaget av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2004 vad avser bostäderna och kontoren. Området för hotellet undantogs då nämnden ville ha en ytterligare bearbetning av hotellfasaden. Den 10 februari 2005 redovisade stadsbyggnadskontoret ett sådant bearbetat förslag för nämnden, som bordlade ärendet.



### **Detaljplaneförslaget**

Detaljplaneförslaget innehåller nya kvarter med byggrätter för kontor i zonen närmast bangårdsområdet samt bostäder och hotell mot intilliggande gator. Bottenvåningen mot gatan medger handel. Marken under del av Torsgatan och Östra Järnvägsgatan får byggas under med garage.

Expeditionshuset, som är byggnadsminne förses med skyddsbestämmelser för bevarande.

Planförslaget förutsätter att en gemensam tillfart ordnas till kontorsfastigheten vid Östra Järnvägsgatan och hotellet och AB Familjebostäders bostadshus.

Entréplatsen vid Expeditionshuset förutsätts bli en gemensamhetsanläggning för angöring m m för de kringliggande fem fastigheterna.

Planförslagets genomförande förutsätter rivning av panncentralen vid bangården samt befintlig bensinstation. Även den f d busstationen rivs eller flyttas till ett läge inom parken vid Norra Bantorget. Planen innehåller byggrätt härför.

Planförslaget innehåller ca 40.000 kvm kontor, ca 25.000 kvm hotell och ca 12.000 kvm bostäder. Antalet nya parkeringsplatser i 1-2 våningsgarage är totalt ca 540.

### **Överenskommelse med Jernhusen Stationer AB**

Jernhusen har träffat avtal med NCC om försäljning av mark vid Östra Järnvägsgatan/Kungsbron för uppförande av ett kontorshus. Avtalet är villkorat av att ny detaljplan för ändamålet antas. Östra Järnvägsgatan byggs under med två garagevåningar.

Staden och Jernhusen byter mark så att staden erhåller den mark som enligt planförslaget behövs för hotellbygget och Skanskas kontorshus. Jernhusen erhåller det utrymme under Östra Järnvägsgatan som enligt detaljplaneförslaget skall vara garage. Någon mellangift vid markbytet skall inte utgå.

Stockholms Stads Parkerings AB för förhandlingar med NCC om att driva parkeringsanläggningen.

För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 1**.

### **Överenskommelse med Jernhusen Fastigheter AB**

Jernhusen Fastigheter AB äger fastigheten Norrmalm 5:4 (Det Q-betecknade Expeditionshuset). Förslaget till överenskommelse innebär att bolaget tillsammans med övriga presumtiva tomträttsinnehavare/fastighetsägare skall svara för anläggandet, drift och underhåll av entreplatsen invid dessa fastigheter (Platsen framför Expeditionshuset).

För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 2**.

### Överenskommelse med Öyer Invest AS

Enligt förslaget till överenskommelse med Öyer Invest AS (ägt av finansmannen Arthur Buchardt) skall staden med tomträtt upplåta mark för uppförande av ett hotell. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Den första avgäldsperiodens längd skall vara 15 år. Under de två första åren skall ingen avgäld utgå. Under åren 3-6 skall avgälden vara ca 6 mnkr per år. Under åren 7-15 skall avgälden var ca 15 mnkr per år. För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 3**.

### Överenskommelse med AB Familjebostäder

Kontoret avser att inom ramen kontorets delegation upprätta förslag till överenskommelse med AB Familjebostäder för uppförande av ett hyresbostadshus om ca 50 lägenheter inklusive en gruppbofastad. För den första tioårsperioden skall den årliga avgälden utgå med belopp som kommunfullmäktige bestämmer.

### Överenskommelser med Skanska Fastigheter AB och Skanska Mark- och Exploaterings AB

Överenskommelser med Skanska har inte hunnits upprättas. Kontoret föreslår att nämnden bemyndigar kontoret att träffa överenskommelser med Skanska Fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål av ca 16 000 m<sup>2</sup> och försäljning av en fastighet till Skanska Mark- och Exploaterings AB för ca 70 hyresbostäder inklusive gruppbofastad.

Tomträttsavgälden för kontoren blir med utgångspunkt från angivet à-pris (630 kr/m<sup>2</sup> ljus ekvivalent BTA) vid markanvisningen ca 10 mnkr. Avgälden kan dock komma att reduceras något beroende på hur förhållandet mellan ljusa och mörka ytor blir.

Bostadsfastigheten förutsätts kunna säljas för ca 60 mnkr med utgångspunkt från vid markanvisningen angivet à-pris om 8 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

### Konsekvenser

*-ekonomiska*

### Blivande marknämnden/-kontoret

Stadens utgifter	mnkr
Utredningar inklusive administration	15
Evakueringar m m	5
Rivning av Rotundan	2
Marksanering	20
Ledningsomläggningar och gatuarbeten	100
Norra Bantorgsparken	18
Diverse och oförutsett	20
<b>Summa</b>	<b>180</b>

**Blivande trafiknämnden/- kontoret**

<b>Stadens utgifter</b>	<b>mnkr</b>
Trafikprovisorier m m	8
Torsgatan, upprustning på delen Lokstallsg.-Sabbatsbergsvägen	6
Oförutsett	1
Summa	<b>15</b>

**Blivande marknämnden/- kontoret**

<b>Stadens inkomster</b>	<b>mnkr</b>
Avgäldsunderlag hotell	230
Avgäldsunderlag bostäder (AB Familjebostäder)	20
Avgäldsunderlag kontor (Skanska)	190
Markvärde bostäder (Skanska – bostadsrätt)	60
Summa	<b>500</b>

*-miljö*

Den trasiga och trista miljön vid bangårdsområdet utvecklas till en fin stadsmiljö.

*-måluppfyllelse*

Bostäder, kontor och hotell tillskapas och den yttre miljön förbättras.

*- näringsliv och jobb i regionen*

Exploateringen breddar hotellnäringen m m samt ger jobb under byggtiden.

*-kompensation för ianspråktagen grönyta*

Norra Bantorgsparken ges en ny utformning med en mer sammanhållen grönstruktur.

*-tillgänglighet*

Stadens mål för tillgänglighet förutsätts uppfyllas.

*-påverkan på barn*

Någon negativ påverkan på barn kan inte påvisas.

**Genomförande*****Trafik***

Torsgatan mellan Lokstallsgatan och Norra Bantorget, Norra Bantorgsparken samt gatorna som omger parken samt även Östra Järnvägsgatan kommer att genomgå ombyggnader. Detta kommer att ske i olika etapper i anslutning till planerad bebyggelse.

Trafikföringen kommer i princip att ske på samma vis som idag. Det som förändras är Torsgatans sträckning pga exploateringen vid Norra Bantorget. Trafiken runt Norra Bantorget kommer att ske enkelriktad som idag men förändras på så vis att motriktad busstrafik kommer att framföras i Vasagatan mellan Barnhusgatan och Olof Palmes Gata.

Den första delen av Torsgatan som byggs om är vid Bonnierhuset mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen. Ombyggnaden planeras ske åren 2006- 2007.

Mellan Sabbatsbergsvägen och Barnhusbron kommer det att dröja med gatuombyggnader pga att en arbetstunnel för Citytunneln kommer att byggas och vara i drift mellan 2005 och 2011. Arbetstunneln skall plomberas efter det att Citytunneln tas i drift 2011.

Gatuombyggnader vid exploateringen av Norra Bantorget och Östra Jänvägsgatan är beräknat att ske under perioden 2005-2008.

### ***Bebyggelse***

Exploateringen av bebyggelsen förutsätter att trafiken tillfälligt läggs om. I en första etapp förs trafiken i kanten på Norra Bantorgsparken runt hotellet och Familjebostäders bostadshus. I samband härmed görs viss provisorisk omläggning av elledningar och byggande av tillfälliga nätstationer. När denna etapp är klar kan sanering efter Shells bensinstation på hotelltomten göras och därefter kan schaktarbetena för hotellet starta.

För att kunna bygga Familjebostäders bostadshus och Skanskas kontor och bostäder måste två stora bräddavloppsledningar byggas om. Denna etapp innefattar även omläggning av el, tele, gas m m. I samband härmed iordningställs gatorna exklusive ytskikt m m.

En första förutsättning för exploateringen är att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Här är det nödvändigt att den del som omfattar hotellfastigheten snarast förs vidare för godkännande och antagande.

NCC planerar att starta sitt kontorsbygge i juni 2005. Med en planerad byggtid om ca tre år kan huset vara inflyttningsklart till sommaren 2008.

Öyer Invest AS (Arthur Buchardt) vill komma igång under augusti 2005. Med en byggtid på ca två år är hotellet färdigt till hösten 2007.

AB Familjebostäder kan med hänsyn till ledningsomläggningar och rivning av Rotundan inte få full tillgång till sin fastighet förrän till sommaren 2006. Bostadshuset beräknas vara inflyttningsklart till hösten 2007.

Skanska kan få tillgång till sitt område augusti 2005. Med en byggtid på ca två och ett halvt år kan kontoret och bostäderna vara inflyttningsklara till sommaren 2008.

Nedan redovisas en ungefärlig tidplan för arbetena

***Tidplan***

8 mars 2005	Genomförandebeslut och avtal i GFN
mars 2005	Detaljplan antas av KF
mars- maj 2005	Trafikprovisorier m m
mars- juli 2005	Rivning och sanering av bensinstation
april- maj 2005	Rivning av Jernhusens/NCCs panncentral
juni 2005	Genomförandebeslut och avtal i KF
juni 2005- juni 2006	Ledningsomläggningar m m
juni 2005 - juni 2008	Byggande av NCCs kontorshus och iordningställande av Östra Järnvägsgränd
aug. 2005 - aug. 2007	Byggande av hotellet
sept. - oktober 2005	Rivning av Rotundan
nov. 2005- aug. 2007	Byggande av Familjebostädernas bostadshus
aug 2005- april 2008	Byggande av Skanskas bostads- och kontorshus
2006-2007	Ombyggnad av Torsgränd på delen mellan Lokstallgränd och Sabbatsbergsvägen
2008	Färdigställande av Entréplatsen vid Expeditionshuset
2008-2009	Färdigställande av gator och ombyggnad av Norra Bantorgsparken

**Kontorets förslag/synpunkter**

***Allmänt***

Kontoret anser i likhet med stadsbyggnadskontoret att det är angeläget att miljön kring Norra Bantorget förbättras. Genom den planerade exploateringen av området tillskapas efterfrågade bostäder, kontor och hotell.

**Ekonomi**

Genom de föreslagna tomträttsupplåtelseerna och markförsäljningen har staden inkomster om ca 500 mnkr. Exploateringsutgifterna uppgår sammantaget till ca 180 mnkr. Exploateringen ger således ett överskott på ca 320 mnkr, vilket kontoret anser vara acceptabelt. Expertrådet avser behandla ärendet vid sitt sammanträde den 28 februari 2005. Härutöver har



staden utgifter om ca 15 mnkr för ombyggnad av Torsgatan mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen samt för trafikprovisorier m m.

### **Investeringsplan**

Erforderliga medel behöver tas i anspråk under perioden 2005-2009 enligt nedan redovisade sammanställning.

Tidigare under planärendets gång förbrukade medel för evakueringar, utredningar m m uppgår till ca 10 mnkr. Detta har redovisats för nämnden i särskild ordning.

### **Kommunala investeringar (Markkontoret) 2005-2009 mnkr**

	2005	2006	2007	2008	2009	Summa
Utredningar inkl adm	3	3	3	3	3	15
Evakueringar	5					5
Rivning av Rotundan	2					2
Marksanering	10	10				20
Ledningsomläggningar och gatuarbeten	35	40		10	15	100
Norra Bantorgsparken					18	18
Diverse och oförutsett				10	10	20
Summa	55	53	3	23	46	180

### **Kommunala investeringar (Trafikkontoret) 2005-2009 mnkr**

	2005	2006	2007	2008	2009	Summa
Trafikprovisorier m m	9					9
Torsgatan, ombyggnad på delen Lokstallsgatan - Sabbatsbergsvägen			6			6
Summa	9		6			15

### **Driftsbudget**

Exploateringen av Norra Bantorgsområdet bedöms inte få någon ekonomiskt påtaglig effekt på driftskostnaderna för staden.

Kapitaltjänstkostnaderna bedöms uppgå till ca 13 mnkr varav huvuddelen 10,7 avser ränta och avskrivning för investeringar i allmän platsmark, dvs gator, parker m m.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

En exploatering enligt detta tjänsteutlåtande förutsätter att detaljplanen inklusive hotelldelen antas och vinner laga kraft snarast. Vidare att erforderliga beslut fattas av nämnder och fullmäktige. En osäkerhet är vidare om rivningslov för Rotundan erhålles utan några krav på flyttning/nyuppförande. Eventuella krav från Banverket i samband med byggandet invid bangårdsområdet kan medföra förseningar/fördringar.

5

SLUT