



Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2023/320)

Överenskommelse om exploatering med försäljning inom kvarter Starkströmmen 2 och 4 m.fl., i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm med Ankarspik 120 AB (Vasakronan) samt exploatering med tomträttsupplåtelse för driftdepå till Trafikverket

Genomförandebeslut
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarter Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1 till en investeringsutgift om 100 mnkr, investeringsinkomst om 65 mnkr och försäljningsinkomst om 15,7 mnkr.
2. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet kvarteret Starkströmmen 2 och 4 med flera i Norra Djurgårdsstaden syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus på Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 samt en ny driftdepå för Trafikverkets verksamhet på Norra länken. Staden har i genomförandeavtal med Trafikverket om Norra länken från år 2004 förbundit sig att tillhandahålla mark för driftdepån.

På Vasakronans fastigheter rivs två äldre byggnader, vilket ger plats för ett nytt, större kontorshus. I byggrätten ingår 200 kvm av fastigheten Hjorthagen 1:1 som staden säljer till Vasakronan. Till Trafikverket upplåts ett område om 3 500 kvm med tomträtt genom avstyckning från stadens fastighet Hjorthagen 1:1.

Överenskommelser om exploatering tecknas med Vasakronan och Trafikverket. Överenskommelsernas giltighet är villkorad av att kommunfullmäktige godkänner föreliggande förslag till genomförandebeslut.

De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 100 mnkr. Inkomsterna i löpande priser beräknas till cirka 65 mnkr och markförsäljningen till Vasakronan uppgår till cirka 15,7 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar med arbetsplatser till stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och samtidigt innebär att staden kan uppfylla åtagandet i genomförandeavtalet för Norra Länken om att tillhandahålla mark för en ny driftdepå.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet som innebär ett nytt kontorshus och en ny driftdepå. Det nya kontorshuset kommer att bli en ny entré till Hjorthagen, vilket är ett led i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Totalt möjliggörs ca 2 000 arbetsplatser varav merparten återfinns inom kontorsbyggnaden, men även inom handel, service och inom depåverksamheten.

Driftdepån byggs för Trafikverkets verksamhet på Norra länken och är något som staden har i sitt genomförandeavtal med Trafikverket från år 2004. Driftdepån kommer att innehålla ytor och funktioner så som uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad. Det har varit svårt att hitta en bra plats för en ny depå och det är glädjande att stadens åtagande nu uppfylls. Det är också glädjande att lokaliseringen blir i ett område omedelbart bredvid Norra länken vilket leder till minskad trafik i området.

Projektet innebär ett mer samlat och aktivt gaturum i stråket mot Hjorthagen med nya entréer ut mot Jägmästargatan och de arbetsplatser som tillskapas kommer att utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön. Dessutom kommer ett nytt gång- och cykelstråk anläggas, trottoarer breddas och två värdefulla ekar inom planområdet kunna bevaras.

Bilagor

1. 1 a - Överenskommelse om exploatering (Trafikverket), dnr KS 2023/320-1.1
2. 1 b - Överenskommelse om exploatering (Trafikverket), dnr KS 2023/320-1.2
3. 2 a - Överenskommelse om exploatering (Vasakronan), dnr KS 2023/320-1.3
4. 2 b - Överenskommelse om exploatering (Vasakronan), dnr KS 2023/320-1.4
5. 2 c - Överenskommelse om exploatering (Vasakronan), dnr KS 2023/320-1.5
6. 3 - Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal, dnr KS 2023/320-1.6

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 26 april 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet kvarteret Starkströmmen 2 och 4 med flera utgör ett delområde i Norra Djurgårdsstaden. Projektet syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus på Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 samt en ny driftdepå inom del av Hjorthagen 1:1 för Trafikverkets verksamhet på Norra länken.

Stockholms stad har medfinansierat Trafikverkets utbyggnad av Norra Länken. I genomförandeavtalet från 2004 ingår att bygga en driftdepå. Driftdepån bekostas med projektmedel enligt villkoren för genomförandeavtalet, vilket innebär att Trafikverket bekostar 75 procent och staden medfinansierar 25 procent av utgiften.

I genomförandeavtalet med Trafikverket har staden förbundit sig att tillhandahålla mark för driftdepån. Driftdepån ska innehålla de ytor och funktioner som behövs för Norra länken, bland annat uppställning av fordon, material, lagerlokaler, kontorslokaler och verkstad. Staden har i samråd med Trafikverket sedan 2011 utrett flera olika lokaliseringar av driftdepån och funnit den aktuella platsen vara mest lämplig. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avses avstyckning ske från stadens fastighet Hjorthagen 1:1 för att bilda tomträtt som kan upplåtas till Trafikverket.

På Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 rivs två befintliga kontorshus, vilket ger plats för ett nytt större kontorshus uppdelat i tre sammankopplade volymer i 7 till 16 våningar. För att den stora kontorsbyggnaden ska kunna uppföras förvärvar Vasakronan del av stadens fastighet Hjorthagen 1:1. Totalt tillskapas möjlighet för cirka 2 000 arbetsplatser, varav merparten återfinns inom kontorsbyggnaden men även inom handel, service och depåverksamhet.

Jägmästargatan behöver anpassas till den tillkommande belastningen från Trafikverket och Vasakronans byggnader. Anläggningsarbetena på gatan har därför bedömts bäst kunna utföras av Trafikverket och Vasakronan i samband med att de uppför sina byggnader. De utför och bekostar huvuddelen av investeringen medan staden svarar för en mindre del. Anläggningen överlämnas till staden efter färdigställande.

Midskogsgränd utgör angöringsväg till området. Längs gatan planeras en utbyggnad av ett nytt gång- och cykelstråk, som fortsätter vidare västerut i Hjorthagsparken. Trottoaren på norra sidan av Midskogsgränd breddas för gående.

Inom exploateringsområdet finns ett stort antal ledningar som behöver flyttas och samordnas. Ledningsomläggningarna blir komplicerade då de måste ske med ledningarna i drift, vilket särskilt gäller Stockholm Vatten och Avfall AB:s huvudvattenledning. Ellevios nätstation flyttas till nytt läge inom exploateringsområdet.

Överenskommelser om exploatering

Exploateringsnämnden har godkänt överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 med Trafikverket. Trafikverket ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark och

på allmän platsmark för sin del av Jägmästargatan. Trafikverkets kostnader finansieras via projektmedel, utifrån genomförandeavtalet för Norra länken.

I genomförandeavtalet med Trafikverket har staden förbundit sig att tillhandahålla mark för såväl drift som byggande av Norra Länken. Marken för driftdepån avses upplåtas med tomträtt till en reducerad avgäld om 1 000 kr/år i enlighet med markanvisningsavtalet.

Exploateringsnämnden har godkänt överenskommelse om exploatering med försäljning inom kvarter Starkströmmen 2 och 4 med Vasakronan. Vasakronan förvärvar del av stadens fastighet Hjorthagen 1:1 till en beräknad försäljningsinkomst om 15,7 mnkr. Vasakronan ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark och på allmän platsmark för sin del av Jägmästargatan.

Överenskommelserna om exploatering reglerar utöver ovanstående även erforderlig fastighetsbildning, servituts- och nyttjanderättsupplåtelser samt bildande av gemensamhetsanläggning. Härutöver reglerar avtalen genomförandet av ledningsflyttningar och utbyggnad av allmänna anläggningar. Inom Trafikverkets blivande tomträtt utför staden viss ledningsflyttning och anlägger utmed Midskogsgränd en stödmur som bekostas av och ska ägas av Trafikverket.

Överenskommelsernas giltighet är villkorad av att kommunfullmäktige godkänner föreliggande förslag till genomförandebeslut.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 100 mnkr, varav 11 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatubyggnadskostnader och ledningsomläggningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 65 mnkr, varav huvuddelen utgörs av gatukostnadsersättning. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning till Vasakronan beräknas till 15,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 15,4 mnkr. Projektet bedöms inte nämnvärt påverka stadens löpande drift- och underhållskostnader.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 19 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 80 procent.

Det senaste reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF 2020-11-02) redovisade ett positivt nettonuvärde om cirka 1 304 mnkr. Projekt Hjorthagen bedöms nu sammantaget redovisa ett positivt nettonuvärde om nära 1 mdkr.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 februari 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr och investeringsinkomster om 65 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hjorthagen 1:1 till Ankarspik 120 AB (Vasakronan) med en försäljningsinkomst om cirka 15,7 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning till Ankarspik 120 AB (Vasakronan) inom Starkströmmen 2 och 4.
4. Exploateringsnämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för driftdepå till Trafikverket.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Med lokalisering av driftdepån blir en svår fråga löst för staden. Åtagandet att stå för mark för driftdepå var kopplat till Hagastaden, Albano och Norra länken. Med lokalisering av driftdepåns läge har man hittat ett område omedelbart bredvid Norra länken, vilket leder till minskad trafik i området och därmed är bra ur hållbarhetssynpunkt. Exploateringskontoret är nöjd med att stadens åtagande nu uppfylls.

Kontorshuset och driftdepån bedöms skapa ett mer samlat och aktivt gaturum i stråket mot Hjorthagen med nya entréer ut mot Jägmästargatan och de arbetsplatser som tillskapas bedöms därmed utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön.

För att den stora kontorsbyggnaden ska kunna uppföras säljs del av stadens fastighet Hjorthagen 1:1. Exploateringskontoret ser positivt på att denna exploatering kan komma till stånd och som kommer att utgöra en entré till Hjorthagen, vilket är ett led i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Anslutnings- och anpassningsarbeten på Jägmästargatan har varit en komplex fråga inom projektet som har lett till tidsförskjutningar. Exploateringskontoret är nöjd med att Trafikverket och Vasakronan kommer att svara för erforderliga åtgärder för anslutning och anpassning på Jägmästargatan.

Exploateringskontoret ser positivt på att två värdefulla ekar inom planområdet har kunnat bevaras. Dessutom regleras skyddsåtaganden både i detaljplan och i överenskommelse om exploatering.

Planen syftar även till att hantera risker med farligt gods och dagvattenhantering.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 mars 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar med arbetsplatser till stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och samtidigt innebär att staden kan uppfylla åtagandet om att tillhandahålla mark för en ny driftdepå i genomförandeavtalet för Norra Länken.

Staden har i genomförandeavtalet med Trafikverket om Norra länken från 2004 förbundit sig att tillhandahålla mark för en driftdepå. Med lokalisering av driftdepån blir en svår fråga löst för staden. Driftdepån bekostas med projektmedel enligt villkoren för genomförandeavtalet, vilket innebär att Trafikverket bekostar 75 procent och staden medfinansierar 25 procent av utgiften. Enligt trafikverkets senaste prognos förväntas stadens medfinansiering av depån uppgå till cirka 30 mnkr. Stadens kostnad finansieras genom disposition av i tidigare bokslut avsatta medel för infrastruktur.

Stadsledningskontoret konstaterar att lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 19 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att projektet möjliggör för staden att uppfylla åtagandet i genomförandeavtalet för Norra Länken. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet ingår i projekt Hjorthagen, som sammantaget bedöms redovisa ett positivt nettonuvärde om nära 1 mdkr. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta att projektet får genomföras trots att kalkylen visar ett negativt nettonuvärde.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1 till en investeringsutgift om 100 mnkr, investeringsinkomst om 65 mnkr och försäljningsinkomst om 15,7 mnkr. Utgifterna för år 2023 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2024. I budgetarbetet kommer även att ingå att analysera och eventuellt omfördela del av investeringsutgiften och/eller investeringsinkomsten till drift i enlighet med gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.