

Handläggare
Martin Weber
08-508 265 81**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Markanvisning för driftdepå Norra länken inom fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen, i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Trafikverket Region Stockholm.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för driftdepå Norra länken inom fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen till Trafikverket Region Stockholm och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
AvdelningschefStaffan Lorentz
Projektchef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 81
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 02
martin.weber@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Norra länkens första delar kommer att tas i bruk redan 2014. Trafikverket behöver en depå i närheten av Norra länken för dess drift och underhåll och staden har i sitt genomförandeavtal med Trafikverket om Norra länken från 2004 förbundit sig att upplåta mark för denna. Driftdepån ska innehålla de ytor och funktioner som behövs för Norra länken, bland annat uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad.

Exploateringskontoret föreslår nu en markanvisning invid Norra länken på fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen inom projektområdet för Norra Djurgårdsstaden. Trafikverket har i samråd med staden utrett flera olika lokaliseringar av driftdepå och funnit att denna plats var mest lämplig. I utredning ingick Hagastaden, Albano och Norra Djurgårdsstaden och det var mycket svårt att hitta ett lämpligt ställe.

Huvuddelen av depån föreslås förläggas under mark med endast en byggnad i ett våningsplan som syns i gatuplan. Området angränsar till två kontorsfastigheter som ägs av Vasakronan och som Vasakronan ansökt om planändring för att bygga ett modernt kontorshus. Över driftdepån ska det anläggas en torg- och parkmiljö. Investering för anpassning av allmän plats kommer behövas.

Marken föreslås upplåtas med arrende. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 19 mnkr. Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen med totalt positivt nettonuvärde.

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

Bakgrund till markanvisningen

Trafikverket bygger Norra länken vars första delar kommer att tas i bruk redan 2014. I samband med detta behöver driftdepå byggas som ligger i närheten av Norra länken och staden har i sitt avtal med Trafikverket om Norra länken förbundit sig att upplåta mark för denna. I avtalet regleras dessutom att staten ska stå för 75 % av projektets kostnader och Stockholms kommun för resten.

Trafikverket har i samråd med staden utrett flera olika lokaliseringar av driftdepå och funnit att del av fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen som ligger i södra Hjorthagen invid Norra länken var mest lämplig. Utredningen om en plats inkluderade Hagastaden, Albano och Norra Djurgårdsstaden. Det var mycket svårt att hitta ett lämpligt ställe på grund av alla komplikationer så som pågående projekt eller Nationalstadsparken etc. Trafikverket vill helst ha en egen fastighet om ca 2000 kvm utan restriktioner för uppställning och lager av fordon och material för Norra länkens drift. Den föreslagna platsen är endast lämplig om depån däckas över så att området får en god stadsmiljö.

Området för driftdepån ingår i projektområdet för Norra Djurgårdsstaden och ligger i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen.

Det har inte inkommit några markanvisningsansökningar för området.

Det föreslagna området för markanvisning ligger med bra tillgänglighet till Norra länken. Även möjlig framtida östlig förbindelse kan få bra tillgänglighet från driftdepån i det här läget.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park- och parkeringsändamål. Fastigheten är upplåten med arrende till Fortum för byggetablering under byggnation av ett nytt värmekraftverk. Befintligt arrende kommer att avvecklas när Fortum är klar med sin byggnation.

Området för depån ligger lågt, med ca 5,5 m nivåskillnad till angränsande Jägmästargatan. Depån kan därför med fördel däckas över.

Vid exploateringen ska tas hänsyn till befintliga ledningar så som el-nätstation.



Mellan området för depå och Norra länken ligger två kontorsfastigheter som Vasakronan äger (Starkströmmen 2 och 4). Där finns kontorshus som Vasakronan avser att riva för att bygga ett nytt modernt kontorshus. Vasakronan har ansökt om planändring för att genomföra detta. Förutsättning för att driftdepå ska kunna placeras omedelbart bredvid det nya kontorshuset är att depån blir överdäckad och överdäckning utformad som torg/park.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har godkänt ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2013-12-12. Ärendet föreslås för antagande av Kommunfullmäktige under första kvartalet 2014. Tidigare inriktningsbeslut från 2009-09-07 är baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

Gatu- och fastighetsnämnden har godkänt genomförandebeslut och genomförandeavtal med Vägverket avseende Norra länken 2004-12-16.

Det planeras att Stadsbyggnadsnämnden godkänner ett start-pm för detaljplaneläggning 2014-03-06.

Exploateringsnämnden svarade 2011-11-24 på skrivelse från Östermalms stadsdelsnämnd och beslutade att ge kontoret i uppdrag att tillsammans med trafikkontoret behandla frågan om en planskild förbindelse över Norra Länken i samband med detaljplanearbeten i kommande exploateringar.

Markanvisning

Driftdepån ska innehålla de ytor och funktioner som behövs av Norra länken, bland annat uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad. Huvuddelen av depån föreslås förläggas under mark med endast en byggnad i ett våningsplan som syns i gatuplan. Över driftdepån ska det anläggas en torg- och parkmiljö.

Fram till dess att permanenta depån är klar ska staden upplåta mark för en tillfällig depå. Denna planeras i Albanoområdet.

Markanvisning syftar till att uppfylla de mål från Fördjupat program för Hjorthagen, 2009, att skapa ett grönområde genom att lyfta park/torg till gatunivå och samtidigt bygga driftdepån under mark.

Skissen nedan visar i stora drag projektets möjliga utformning samt Vasakronans kontorshus. Driftdepån ligger inom streckat område under torg.



Staden svarar för byggandet av park/torg och anslutningsåtgärder till angränsande gator.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Området angränsar till Vasakronans kontorsfastigheter. Planläggningen samordnas med Vasakronans kontorshus.

Befintliga ledningar kan i stor utsträckning ligga kvar och kommer endast att behöva några mindre åtgärder. En stor vattenledning ligger inom projektområdet och ska tas hänsyn till vid utformning av depån. El-nätstation behöver ev. byggas om för att möjliggöra överdäckningen.

I samband med detaljplanearbeten avser kontoret att utreda om en planskild förbindelse över Norra Länken t ex i form av en gång- och cykelbro längs med tunnelbanebron behövs för att stärka kopplingen mellan Östermalm och Hjorthagen och hur den skulle

kunna utformas. Kontoret föreslår dock att genomförandet av gång- och cykelbron görs i samband med ett delprojekt som genererar intäkter. Likaså ska eventuell ombyggnation av Midskoggränd och nybyggnation av gång- och cykelväg mellan kv Starkströmmen och kv Ängsbotten planeras i ett senare projekt. Skissen i förslaget visar i stora drag övergripande sammanhang med gång- och cykelförbindningar i gult.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

Marken avses upplåtas med arrende. I stadens avtal med Trafikverket anges att mark för depå ska upplåtas utan kostnad. Arrendeavgiften är därför bestämd till en administrativ avgift om 1000 kr/år.

Norra Djurgårdsstadens miljöprofil säkras genom ett handlingsprogram som är en del av överenskommelsen om exploatering.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen som har ett totalt positivt nettonuvärde. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet driftdepå Norra länken redovisar negativt nettonuvärde om 19 mnkr. Då är inte stadens medfinansiering i själva depån (25 %) medräknat.

Kostnaderna för depån kommer att konkretiseras i detaljplaneringen och kan redovisas i exploateringsavtalet. Det kan redan nu avgöras att det kommer att bli dyrare än t ex driftdepån för Södra länken (10 mnkr). Det beror på att driftdepån för Norra länken måste förläggas under mark, då den hamnar i en stadsmiljö, i anslutning till ett nytt kontorshus med höga krav på gestaltning. Exploateringskontoret arbetar för att hålla kostnaderna så låga som möjligt.

Marken kommer att upplåtas med arrende.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och nybyggnad av park/torg.

Trafikverket ska stå för plankostnader, utrednings- och projekteringskostnader samt bygg- och anläggningskostnader inom den blivande kvartersmarken. Trafikverket åtar sig att stå som byggherre och genom projektmedel för Norra länken betala för depån samt överdäckning och park. Slutgiltig fördelning av kostnader överenskommades senare mellan Trafikverket och Stockholms stads trafikkontor. Risken är att Stockholms kommun måste stå för delar eller hela av överdäckningens anläggningskostnader.

Är mark- och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till ökade kostnader.

En förskjutning i tidplan skulle leda till att tillfällig lösning för driftdepån för längre tid än planerad måste hittas. Detta kan leda till ökade kostnader.

Trafikverket står för 75 % av all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen. Staden står genom genomförandeavtal för Norra länken för resterande 25 % och har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalet.

Miljö

I samband med programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden, från 2007 gjordes en övergripande miljökonsekvensbeskrivning. De frågor som där pekades ut att utreda vidare var främst markföroreningar, hur de ekologiska sambanden bäst förstärks, påverkan på nationalstadsparken, hur goda kvaliteter för ljud och partiklar kan uppnås samt påverkan på kulturmiljö.

Delprojekten ska därefter bedömas huruvida de medför betydande miljöpåverkan eller inte. Om staden bedömer att det är betydande miljöpåverkan ska en fördjupning av MKB göras, där aktuella frågor för den enskilda detaljplanen särskilt belyses.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan och att därför ingen fördjupning av MKB behöver göras. Vid exploateringen ska frågor för markmiljö och hur de ekologiska samband bäst förstärks särskild belysas. I handlingsprogrammet anges vilken grönytefaktor som ska uppnås.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är i största delen redan exploaterat. En mindre del park tas i anspråk för depån men överdäckningen gör att tillgänglig parkmiljö ökar.

Energihushållning

Trafikverket har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet samt eftersträva målet för energianvändning med max 45 kWh/kvm för lokaler.

Tillgänglighet

Den mark som föreslås anvisas är kuperad. Exploateringen kommer att förbättra situationen eftersom park- och torgytan lyfts till gatuplan. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Påverkan på barn

Projektet berör inte barn i någon hög grad. I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med att säkerställa i kommande etapper. Detaljplanen ska utformas så att detta tas i beaktande.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden - Hjorthagen och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Konsten som projektet bidrar till hamnar troligen inte i vid kv Starkströmmen.

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 Trafikverket sin byggstart samt verksamhetsstart till år 2015.

När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2015.

Risker och osäkerheter

I tidplanen finns tid för överprövning, för hittills har alla detaljplaner i Norra Djurgårdsstaden överklagats. Om domstolen skulle ge klaganden rätt innebär det dock risk för stora förseningar.

Detaljplanområdet innehåller en kontorsbyggnad för privat byggherre bredvid driftdepån. Risken är att man inte kan enas i beröringspunkter och att planeringen fördröjs i tid.

Kostnadsfördelning för överdäckning av driftdepå är inte beslutat. Om förhandlingarna drar ut i tid innebär det risk för förseningar.

Är mark- och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till mindre förseningar.

En förskjutning i tidplan skulle leda till att tillfällig lösning för driftdepån för längre tid än planerad måste hittas.

Andra risker som kontoret ser och arbetar med att förebygga är kompetens och resursbrist, arbetsplatsolyckor, förseningar och negativ medial uppmärksamhet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikförvaltningen och informerat stadsdelsförvaltningen.

Trafikkontoret och Trafikverket är överens om lokalisering av driftdepån. Slutgiltig fördelning av kostnader överenskommes senare. Detta kan påverka trafiknämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Med lokaliseringen av driftdepån blir en svår fråga löst för staden. Åtagandet att stå för mark för driftdepå var kopplat till Hagastaden, Albano, Norra länken och framtida östlig förbindelse.

Genom en överdäckad driftdepå kan stadens mark användas effektivt och en god stadsmiljö skapas. Det leder till en uppvärdering av området som gynnar framtida exploateringar i närheten.

Med lokalisering av driftdepån i föreslaget läge har man hittat ett ställe omedelbart bredvid Norra länken, vilket leder till minskad trafik i området och därmed är bra ur hållbarhetssynpunkt.

Genom en överdäckad driftdepå kan undvikas att extensivt använda ytor skapas invid Norra länken.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal