

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontorsändamål inom fastigheten Kristineberg 1:10 och fastigheten Kristineberg 1:4 i Kristineberg till NCC Property Development AB och dotterbolag. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Kristineberg 1:4 och Kristineberg 1:10 omfattande investeringsutgifter om 114 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet och teckna erforderliga avtal enligt beskrivning i ärendet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och NCC Property Development AB, NCC Property Tjugosju AB, NCC Property Tjugoåtta AB och NCC Property Trettiofem AB, avseende del av fastigheten Kristineberg 1:10 och del av fastigheten Kristineberg 1:4 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 514,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 74
Växel 08-508 276 00
matilda.lewis@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, i anslutning till Hjalmar Söderbergsväg, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark. Marken inom projektområdet ägs av Stockholms stad.

2008 markanvisade staden marken till NCC AB för kontorsbebyggelse.

Ett förslag till detaljplan (Dp 2011-09773-54) har tagits fram som möjliggör kontorsbebyggelse med en yta av ca 49 000 kvm ljus BTA. Kristinebergs slottsväg kommer att byggas om till en 18-meters gata samt får ny sträckning och kommer i framtiden förbinda projektområdet med Lindhagensgatan och stadsutvecklingsområdets mer centrala delar.

Kontorsbebyggelsen kommer att fungera som en skärm mot buller från Essingeleden för den planerade bostadsbebyggelsen i området.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats mellan staden och NCC Property Development AB, NCC Property Tjugosju AB, NCC Property Tjugoåtta AB och NCC Property Trettiofem AB. Överenskommelsen innebär att staden överlåter den blivande kvartersmarken med äganderätt till Bolagen.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 289 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 114 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 298 %.

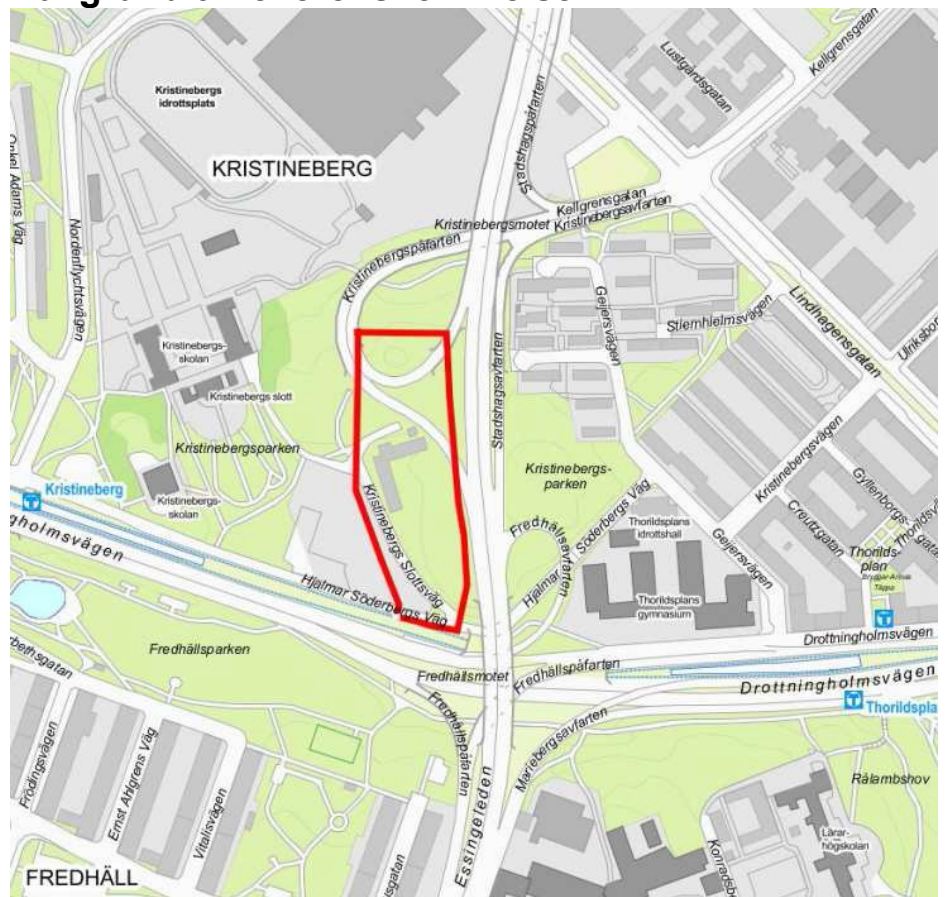
Försäljningsinkomster beräknas till 514,6 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2008-01-16.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att det är positivt att kontorshuset byggs i ett attraktivt läge men på idag lågt utnyttjad mark. Då huset är färdigställt kommer det fungera som bullerskärm och möjliggöra bostadsbebyggelse på Kristinebergshöjden.

Projektet innebär att ytterligare en viktig del av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen kan genomföras. Ekonomin i projektet är god och förväntas generera ett betydande överskott till staden. Överskottet ska bidra till finansieringen av ombyggnaden av trafikplats Kristineberg.

Bakgrund till överenskommelsen



Projektområdet i hörnet Drottningholmsvägen-Essingeleden.

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark och omfattar del av fastigheterna Kristineberg 1:10 och Kristineberg 1:4. Marken ägs av Stockholms stad. 2008 markanvisade exploateringsnämnden marken för kontorsändamål till NCC AB. Området ingår i det program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2002. Tidigare upptogs en stor del av området av trafikplats Lindhagensgatan med stora av- och påfartsramper. 2011 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för ombyggnad av trafikplatsen för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Hösten 2015 beräknas den nya ytsnåla och mer stadsmässiga trafikplatsen vara färdigställd.

Hösten 2007 beslutade exploateringsnämnden i ett gemensamt ärende med idrottsnämnden att vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden, norr om den aktuella platsen, för att få en skärmande bebyggelse mot Essingeleden och möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Planarbete för idrottshall har nyligen återupptagits.

Ett förslag till detaljplan (Dp 2011-09773-54) har tagits fram som möjliggör kontorsbebyggelse med en yta av ca 49 000 kvm ljus BTA, fördelat på fyra huskroppar med garage i källarplan och publika lokaler i bottenvåningen mot gatan. Kristinebergs slottsväg kommer att byggas om till en 18-meters gata samt får ny sträckning och kommer i framtiden förbinda projektområdet med Lindhagensgatan och stadsutvecklingsområdets mer centrala delar. Kontorsbebyggelsen kommer att fungera som en skärm mot buller från Essingeleden för den planerade bostadsbebyggelsen i området. NCC AB och Svenska Bostäder planerar uppföra 230 bostäder i två kvarter väster om den nya lokalgatan ner mot Kristinebergsparken. Detaljplanearbete för bostäderna pågår.

På fastigheten Kristineberg 1:10 ligger i dag en byggnad som inrymmer Trafik Stockholm, staden och Trafikverkets gemensamma trafikledningscentral. Byggnaden har tillfälligt bygglov som löper ut 2015-07-09. Bygglovets giltighet går inte att förlänga med gällande detaljplan. Om den nya detaljplanen för området antas kan verksamheten fortsätta till 2018. Därefter blir den planstridig. För att kontorsprojektet ska kunna starta så snart detaljplanen vinner laga kraft planeras nu för en flytt av

verksamheten under hösten 2016 till Trafikverkets lokaler vid Kungsbron. Verksamheten är känslig och riskerar att störas av de sprängningsarbeten som behöver utföras för kontorsprojektet.

Tidigare beslut

Detaljplanen för projektområdet var utställd under hösten 2013 och planeras godkännas av stadsbyggnadsnämnden våren 2015. Kommunfullmäktige förväntas behandla detaljplanen tillsammans med föreliggande ärende under kv 2 2015.

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet:

2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.
2003-08-19 Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) Markanvisning, inriktningsbeslut för bostäder inom Kristinebergshöjden till Svenska Bostäder AB och NCC AB.
2007-09-20 Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar att exploateringskontoret och idrottsförvaltningen skall vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden och återkomma med förslag till beslut om genomförande.
2008-01-24 ExplN – Markanvisning, inriktningsbeslut för kontorsändamål inom Kristinebergshöjden till NCC AB.
2008-06-16 Kommunfullmäktige (KF) – Markanvisning, inriktningsbeslut för kontorsändamål inom Kristinebergshöjden till NCC AB
2010-12-09 ExplN – Genomförandebeslut ombyggnad av trafikplats Lindhagensgatan.
2011-06-13 KF- Genomförandebeslut för ombyggnad av trafikplats Lindhagensgatan.
2011-09-08 SBN- Beslut att påbörja planarbete för Kristineberg 1:10
2013-10-17 SBN- Redovisning av plansamråd och ställningstagande för fortsatt planarbete för del av Kristineberg 1:10.

Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats mellan staden och NCC Property Development AB, NCC Property Tjugosju AB, NCC Property Tjugooåta AB och NCC Property Trettiofem AB, nedan kallade Bolagen. Bilaga 1.

De tre projektbolagen NCC Property Tjugosju AB, NCC Property Tjugoåtta AB och NCC Property Trettiofem AB är helägda dotterbolag till NCC Property Development AB och ansvariga för varsin etapp av utbyggnaden.

NCC Property Development AB är ansvarigt för att uppfylla Bolagens förpliktelser och svarar solidariskt med vart och ett av projektbolagen för deras respektive skyldigheter enligt överenskommelsen om exploatering, inklusive ansvar för vite.

Överenskommelsen innebär att staden överläter den blivande kvartersmarken med äganderätt till Bolagen.

Staden och NCC Property Development AB har kommit överens om en köpeskilling om 8500 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge november 2007 och ska regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Preliminär köpeskilling beräknas till 514,6 mnkr

Staden och Bolaget är överens om att tillträde till fastigheterna kan ske i etapper. Den första etappen tillträds när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och evakuering av Trafik Stockholm är genomförd. Bolaget ombesörjer och bekostar rivningen av Trafik Stockholms lokaler. Tillträde till etapp 2 och 3 ska ske senast fyra år efter tillträdet till etapp 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2008-01-16.

Avtal angående flytt av Trafik Stockholm

Stadens trafikkontor och Trafikverket driver tillsammans en gemensam trafikledningscentral benämnd Trafik Stockholm.

Trafikkontoret hyr idag en lokal, för Trafik Stockholms räkning, på del av fastigheterna Kristineberg 1:4 och Kristineberg 1:10. Byggnaden förvaltas av fastighetskontoret på uppdrag av exploateringskontoret. Byggnaden har tillfälligt bygglov som löper ut 2015-07-09. Bygglovet går inte att förlänga med gällande detaljplan. Om den nya detaljplanen för området antas kan verksamheten fortsätta till 2018. Därefter blir den planstridig. För att kontorsprojektet ska kunna starta så snart detaljplanen vinner laga kraft planeras nu för en flytt av verksamheten under hösten

2016 till Trafikverkets lokaler vid Kungsbron. Verksamheten är känslig och riskerar att störas av de sprängningsarbeten som behöver utföras för kontorsprojektet.

Staden har tecknat ett föravtal med Trafikverket som innebär att Trafikverket åtar sig att påbörja projektering av den nya lokalen för att möjliggöra flytt av verksamheten under hösten 2016. Avsikten är att under våren 2015 träffa ett slutligt avtal om evakueringskostnader mm avseende flytt av Trafik Stockholms verksamhet. Trafikverket tar hela ansvaret för genomförandet av flytten mot en fast kostnad för staden om totalt 53 mnkr. Kostnaderna är en del av de beräknade investeringsutgifterna.

Hysesavtal för de nya lokalerna tecknas för stadens räkning av trafikkontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8500 kr per ljus BTA.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till ca 114 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 289 mnkr motsvarande 590 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,69.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 114 mnkr, varav 0,3 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningskostnader. Försäljningsinkomster beräknas till 514,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 456,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 214 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 298 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. Övrig ekonomisk risk är framförallt prisläget vid upphandling av entreprenader för gatuutbyggnaden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 114 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-4,7	-62,8	-17,4	-18,1	-10,5	-113,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-4,7	-62,8	-17,4	-18,1	-10,5	-113,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	<u>254,9</u>	0,0	<u>259,7</u>	<u>514,6</u>

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 456,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Då detaljplanen ännu inte antagits och vunnit laga kraft finns det stor risk för att projektets tidplan förskjuts. Även den planerade flytten av Trafik Stockholm kan förskjutas i tiden och det kan då påverka projektets ekonomi.

Slutsats-ekonomi

Investeringsutgifterna beräknas till ca 114 mnkr i löpande prisnivå där den största utgiftsposten är evakueringen av Trafik Stockholm. I övrigt bedöms de stora kostnaderna vara om- och nybyggnation av gator samt ledningsflytt. Projektets totala ekonomi är mycket god.

Projektets överskott är en del i finansieringen av ombyggnaden av trafikplats Kristineberg.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, där stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen/Kristineberg beräknas uppgå till ca 3,2 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår utgifterna till ca 3,6 mdkr. Inkomsterna främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas uppgå till ca 3,2 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden. Kontoret avser återkomma till nämnden under hösten 2015 med ett reviderat inriktningsbeslut gällande delar av området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Miljö

Projektområdets utsatta läge invid hårt trafikerade Essingeleden och Drottningholmsvägen har medfört att omfattande utredningar av buller, luftkvalitet och risk har utförts. Samtliga utredningar visar att det trots det utsatta läget är möjligt att bebygga området. Kontorsbebyggelsen kommer att fungera som bullerskärm mot Essingeleden och möjliggör därför bostadsbebyggelse på Kristinebergshöjden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektområdet upptas i dag av trafikplatsens av- och påfartsramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den grönyta som ianspråk tas kommer inte kunna kompenseras inom projektet.

I samband med utbyggnaden av Lindhagensområdet kommer flera parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk. Avvägning mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet.

Stammarna från en del av de ekar som kommer behöva tas ner för att möjliggöra bebyggelse kommer att sparas och läggas ut på lämpliga platser i området för att i möjligaste mån underlätta spridningsvägar för eklevande insekter.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekterna har beaktats under detaljplanearbetet.

Påverkan på barn

Det aktuella området på Kristinebergshöjden är i dag en olämplig plats för barn att vistas på med dess bullerstörda läge invid Essingeleden. Den nya kontorsbebyggelsen bidrar till tryggare och mindre bullerutsatta miljöer i de planerade bostadskvarteren väster om kontorsbebyggelsen samt i Kristinebergs slottspark.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Behovet av konstnärlig utsmyckning inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen har bedömts samlat för hela området. I samband med upprustningen och förnyelsen av Kristinebergs slottspark har konstnärlig gestaltning genomförts.

Genomförandefrågor

Tidplan

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Flytt av ledningar
2. Anläggning och ombyggnad av kringliggande gator påbörjas
3. Etapp 1-fastigheten uppförs
4. Etapp 2-fastigheten uppförs
5. Etapp 3 fastigheten uppförs
6. Kringliggande gator färdigställs

Under förutsättning att detaljplanen för det angränsande bostadsprojektet Krillans Krog 1 vinner laga kraft, kommer staden påbörja ledningsflytt och utbyggnad av kringliggande gator runt årsskiftet 2015/2016. Evakuering av Trafik Stockholm väntas ske under hösten 2016 och Bolaget planerar sin byggstart till samma tidpunkt förutsatt att evakueringen av Trafik Stockholm är utförd och att detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning sker i etapper. Projektet beräknas vara färdigställt 2023/2024.

Risker och osäkerheter

Då detaljplanen ännu inte vunnit laga kraft utgör risken för att detaljplanens laga kraft vinnande försenas största risken för projektet.

Påverkan på den kulturhistoriska miljön, värdet av naturmarken som tas i anspråk och riskfrågor har under planprocessen varit de mest uppmärksammade frågorna.

Om projektet inte kan genomföras eller kraftigt försenas innebär det att inte heller övriga delar av Kristinebergshöjden kan bebyggas, då den skärmande kontorsbebyggelsen är en förutsättning för bakomliggande bostadsbebyggelse.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om projektet.

Trafikkontoret har deltagit i arbetet med utformningen av gatan.

Stadsbyggnadskontoret arbetar aktivt med flera planer i området och ser positivt på en utbyggnad i detta läge.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

En utbyggnad av projektområdet, som i dag är mycket lågt exploaterat, innebär att en väsentlig del av stadsutvecklingsplanerna för Västra Kungsholmen kan fullföljas. En i dag lågt utnyttjad plats i ett attraktivt läge, nära tunnelbana och Kristinebergs slottspark kan användas på ett mer effektivt sätt. Projektet bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetstillfällen kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom de verksamheter som ska bedrivas i de nybyggda kontoren.

Ekonomi i projektet är god och förväntas generera ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal