

Utlåtande 2016:94 RI (Dnr 123-744/2016)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
inom kvarter Jackproppen, Östermalm med
Byggnadsfirman Erik Wallin AB samt nyttjanderätt
för parklek till fastighetsnämnden**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Jackproppen 1 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 88 miljoner kronor (i löpande prisnivå). Utgifterna för år 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om 112 miljoner kronor.
3. I övrigt ska exploateringsnämnden och fastighetsnämnden beakta vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Jackproppen är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I Hjorthagen planeras sammanlagt cirka 6 000 lägenheter

tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Planerad utbyggnadstakt är 500 lägenheter per år.

Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden har den 14 april respektive 12 april 2016 i ett gemensamt ärende beslutat om överenskommelse om exploatering med försäljning inom kvarter Jackproppen, Östermalm med byggnadsfirman Erik Wallin AB samt nyttjanderätt för parklek till fastighetsnämnden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet och anser att etapp Jackproppen utgör en viktig del i utbyggnaden av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden som helhet.

Mina synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett Stockholms största stadsutvecklingsområden. När stadsdelen är färdigbyggd kommer 12 000 nya bostäder ha byggts och 35 000 nya arbetsplatser skapats. Miljökraven i projektet är och har varit höga och det har bidragit till att staden och byggbranschen utmanats och behövt tänka nytt i sitt sätt att bygga och planera staden. De låga parkeringstalen har varit centrala i planeringen av Norra Djurgårdsstaden, vilket förändrar stadsbilden och minskar bilanvändandet. Genom stora projekt likt Norra Djurgårdsstaden eller Fokus Skärholmen kan staden på ett tydligt sätt bidra till innovation och en förändrad syn på stadsutveckling.

Etappen Jackproppen kommer binda samman den framväxande Norra Djurgårdsstaden med Hjorthagen.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal. Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Finns att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, plan 4 Stadshuset.
2. Utdrag ur protokoll, fört vid fastighetsnämndens sammanträde 2016-04-12, § 18. Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Finns att läsa för

kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli,
plan 4 Stadshuset.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Jackproppen 1 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 88 miljoner kronor (i löpande prisnivå). Utgifterna för år 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om 112 miljoner kronor.
3. I övrigt ska exploateringsnämnden och fastighetsnämnden beakta vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 1 juni 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Etapp Jackproppen ingår i projektområdet för Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Det ligger mellan Etapp Västra och gamla Hjorthagen alldeles bredvid smalhusområdet från 1930-talet som kallas för Abessinien.

- Detaljplanen för Jackproppen innehåller:
- cirka 45 lägenheter, som upplåts med bostadsrätt. Sammanlagt 3559 m2 ljus BTA.
- en förskola om 4 avdelningar med gård
- boendeparkering i garage under bostäderna med 0,5 bilplatser per lägenhet.
- cykelparkering för 2,5 cyklar per lägenhet anordnas inom byggnad och på kvartersmark.
- parkleksbyggnad med 163 m2 BTA
- lekplats till parkleken
- nya parkvägar för att koppla ihop Hjorthagen med de nya kvarteren i Norra Djurgårdsstaden

Utanför detaljplaneområdet kommer befintlig lekplats i Motalaparken rustas upp. Vidare kommer ny gång- och cykelväg anläggas som kopplar ihop kvarteret Ängsbotten och kvarteret Starkströmmen längs med Norra länken.

För varje byggherre, fastighetsnämnden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB (hädanefter kallat ”Bolaget”) upprättas en överenskommelse om exploatering. För bostadsrätterna och förskolan överläts marken med äganderätt. För parkleksbyggnad upplåts marken med nyttjanderätt. Staden ansvarar för utbyggnad av gator och parker på allmän platsmark.

Bostäderna och förskolan byggs av Bolaget och parkleksbyggnad byggs av fastighetsnämnden. Kommunstyrelsens ekonomiutskott har i genomförandebeslut (”Ny förskola i Norra Djurgårdsstaden – fastigheten Jackproppen”, Dnr 122 976/2015), godkänt Östermalms stadsdelsnämnds förslag om hyra av förskolan Jackproppen i Hjorthagen.

Östermalms stadsdelsnämnd har genom beställning ombett fastighetsnämnden att förvärva förskolan för att sedan hyra ut den till stadsdelen till en beräknad hyra om cirka 1,7 miljoner kronor per år. Förvärvet av förskolan i Jackproppen bidrar till att uppnå Östermalms stadsdelsnämnds behov av förskoleplatser. Vidare har Östermalms stadsdelsnämnd beställt en parkleksbyggnad av fastighetsnämnden till en total utgift om 11 miljoner kronor. I beslutet om markanvisning har exploateringsnämnden godkänt att

exploateringsbidrag om 8 miljoner kronor ges till fastighetsnämnden för bygget av parkleken. Stadsdelsnämndens hyra för parkleksbyggnaden uppgår till 135 650 kronor per år. Uppförandet av parkleksbyggnaden möjliggör uppfyllande av en rad sociala effektmål såsom uppmuntrande till lärande och kreativitet genom lek och möten samt ökande av möjligheter till en aktiv fritid och god hälsa.

Byggnationen planeras att genomföras under åren 2016-2018. Den totala produktionstiden beräknas till 32 månader.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 88 miljoner kronor. Inkomsterna, som utgörs av inkomster från markförsäljning, beräknas till cirka 112 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 procent.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 miljoner kronor motsvarande 639 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Expertrådet har godkänt ärendet om försäljning för bostäder och förskola den 3 december 2014 (dnr E2014-00364) och om nyttjanderätt för parklek den 12 maj 2014 (dnr E2015-00260).

De ekonomiska osäkerheterna har utretts noga och i budgeten har tagits höjd för risker som osäkerheterna utgör. I frågan om finansiering av dagvattenåtgärder är exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB inte överens om tolkning av befintliga avtal, varför det i budget har tagits höjd för cirka 5 mnkr utgifter som exploateringsnämnden anser att Stockholm Vatten AB ska bekosta. Vidare har det i budgeten tagits höjd för att marken är kuperad och att detaljprojekteringen kan kräva merkostnader vid hantering av nivåskillnader.

Vad rör förskolelokalen finns en risk att starten för byggnationen försenas om försäljningen av de övriga bostadsrätterna inte går enligt plan, vilket medför att inflyttning kan komma att bli framflyttad.

Generellt finns risk för tidsförskjutningar i projektet om detaljplanen överklagas.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2016 följande.

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Jackproppen 1 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om cirka 88 mnkr samt föreslår att

kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden avseende parkleksbyggnad och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnadsfirman Erik Wallin AB avseende Jackproppen 1 och föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 112 mnkr enligt vad som anges i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 april 2016 följande.

- 1 Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva bostadsrätter för förskola inom fastigheten Jackproppen i Hjorthagen till en kostnad om Z mnkr. I överlåtelsen ingår att teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal med kommande bostadsrättsförening.
- 2 Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut förskolan till Östermalms stadsdelsnämnd till en beräknad hyra om cirka 1,7 mnkr per år.
- 3 Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att uppföra en parkleksbyggnad i Hjorthagsparken vid kvarteret Abessinien till en total kostnad om 11 mnkr varav nämndens kostnad är 3 mnkr.
- 4 Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att hyra ut parkleksbyggnaden till Östermalms stadsdelsnämnd till en beräknad hyra om 135 652 kronor per år.
- 5 Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse

med exploateringsnämnden avseende parkleksbyggnad i enlighet med vad som framgår i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets gemensamma
tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Jackproppen är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I Hjorthagen planeras sammanlagt cirka 6 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Planerad utbyggnadstakt är 500 lägenheter per år.

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i exploateringsnämnden 2013-11-22 samt i kommunfullmäktige 2014-04-07.

Jackproppen är idag ett garageområde med 58 platser. Garagen kommer att avvecklas.

Detaljplanen för Jackproppen möjliggör cirka 45 lägenheter, förskola med 4 avdelningar, parkleksbyggnad samt lekplatser, park och gång- och cykelväg. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Boendeparkering sker i garage inom kvartersmark. Den föreslagna bebyggelsen och utvecklingen av Hjorthagsparken med parklek bidrar till att koppla samman de nya delarna i Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen.

2014-12-11 har exploateringsnämnden godkänt markanvisning till Byggfirman Erik Wallin AB (nedan kallat Bolaget) för bostäder och förskola.

2015-05-21 har exploateringsnämnden godkänt markanvisning till fastighetsnämnden för parklek.

Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 2 2016.

År 2010 beslutade Kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. I Jackproppen tillämpas miljökraven fullt ut från och med markanvisning. Miljökraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås har integrerats tidigt i planprocessen. Miljöåtagandena är konkretiserade i en kontrollplan och ingår som åtaganden med krav på uppföljning i överenskommelserna om exploatering mellan respektive byggherre och staden.

Genomförande av etappen beräknas ske under perioden 2016 – 2018.

Förberedningsarbeten påbörjas under hösten 2016. Byggnation av bostäder påbörjas hösten 2016 med inflyttning 2018. Byggnation av parkleken påbörjas våren 2017 med verksamhetsstart våren 2018.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 28 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 88 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 130 %.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 112 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet om försäljning 2014-12-03 (dnr E2014-00364).

Fastighetsnämnden får exploateringsbidrag om 8 mnkr för att uppföra

parkleksbyggnad.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att utbyggnad av etappen Jackproppen överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktplan, Promenadstaden, och stadens Vision 2040 samt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Jackproppen skapar en viktig koppling med gamla Hjorthagen, möjliggör för förskola och parklek samt för ett mindre och bra inpassat bostadskvarter.

Förskola

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att förvärva en förskola inom fastigheten Jackproppen i Hjorthagen. Förskolan har en yta på 745 kvadratmeter och den totala köpeskillingen uppgår till **7 mnkr** och har en årsavgift på cirka 750 kronor per kvm och år. Fastighetskontoret kommer hyra ut förskola till Östermalms stadsdelsnämnd till en kostnad om 1,7 mnkr. I förvärvsprocessen ingår att fastighetskontoret tecknar förhandsavtal och senare upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen.

Parklek

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret uppföra en parkleksbyggnad i Hjorthagsparken vid kvarteret Abessinien. Byggnaden har höga krav på hållbarhet och planeras med växttak, solpaneler och bergvärme. Placeringen är mellan gatans nivå och den lägre liggande parken. Att övervinna höjdskillnaden är svårt och för att klara tillgängligheten planeras en hiss mellan parken och Trollhättevägen.

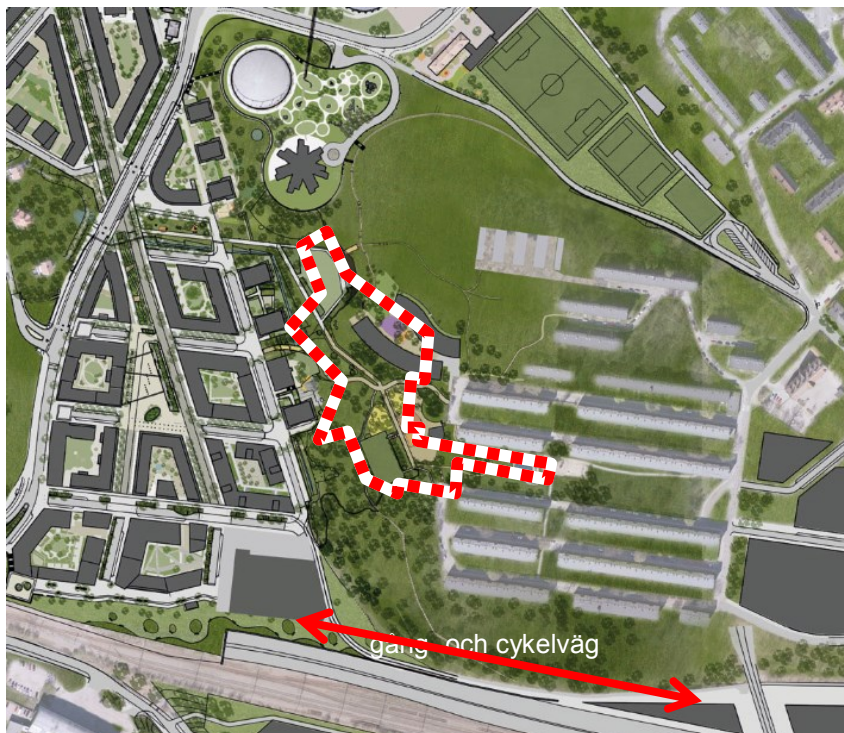
Total budget för parkleksbyggnaden är 11 mnkr. Fastighetsnämnden får ett exploateringsbidrag om 8 mnkr från exploateringsnämnden för att uppföra parkleksbyggnaden.

Tjänsteskrivelsens innehåll

1. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering (Exploateringsnämnden)	sidor 5-17
2. Genomförandebeslut förskola (Fastighetsnämnden)	sidor 18-19
3. Genomförandebeslut parklek (Fastighetsnämnden)	sidor 20-21
4. Bilagor	sidor 22-23

1. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering (Exploateringsnämnden)

Bakgrund till överenskommelsen



Etapp Jackproppen ingår i projektområdet för Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Det ligger mellan Etapp Västra och gamla Hjorthagen alldeles bredvid smalhusområdet från 1930-talet som kallas för Abessinien.

Planområdet för Jackproppen berör fastigheten Jackproppen 1 samt del av fastigheten Hjorthagen 1:1. För Jackproppen 1 gäller detaljplan från 1956 enligt vilken fastigheten är avsedd för parkeringsändamål. Hjorthagen 1:1 är planlagd som gata och parkmark i detaljplan från 1934 och 1940.

Fastigheten Jackproppen 1 är sedan 1957 upplåten med arrende till BRF Hjorthagshus. Avtalet förlängs sedan 1982 med ett år i taget och kommer att sägas upp innan tillträde för byggherre. Sedan 1950-talet finns 58 stycken garage på Jackproppen 1 som förvaltas av BRF Hjorthagshus och BRF Värtahus. Vid markanvisning avsågs att ersätta platserna efter faktiskt behov. En parkeringsutredning över hela Hjorthagen togs fram och visar att beläggning av befintliga parkeringsplatserna i Abessinien dag och nattetid ligger mellan 40-54% och för hela Hjorthagen mellan 51-69%. Det finns alltså tillräckligt med befintliga parkeringsplatser för att täcka behovet. På grund av det resultatet bedömdes det inte rimligt att staden skulle investera pengar för att bygga ersättningsgarage. Det planeras dock för cirka 25-30 hyrplatser markparkering under tunnelbanebron i kv. Starkströmmen. Planläggning i kv. Starkströmmen har påbörjats. Vidare har kontoret för avsikt att åstadkomma två bilpoolsplatser i Hjorthagen, helst vid Hjorthagen IP.

Detaljplanen har utformats i samarbete med det markanvisade Bolaget och

fastighetskontoret som tagit fram bebyggelseförslag inom sina respektive anvisningsområden. Det kommer att synas och märkas att området är präglad av höga miljökrav. Bostadskvarteret och parkleken kommer att ha tydliga inslag av gröna tak och väggar. Husen är formade för att vara energieffektiva och egenproduktion av el genom solfångare kommer att synas.



Bild: Bostadsprojekt med radhus, lägenheter, förskola

Detaljplanen för Jackproppen innehåller:

- cirka 45 lägenheter, som upplåts med bostadsrätt. Sammanlagt 3559 m² ljus BTA.
- en förskola om 4 avdelningar med gård om cirka 16,6m²/barn
- Boendeparkering i garage under bostäderna med 0,5 bilplatser per lägenhet.
- cykelparkering för 2,5 cyklar per lägenhet anordnas inom byggnad och på kvartersmark.
- parkleksbyggnad med 163m² BTA
- lekplats till parkleken
- nya parkvägar för att koppla ihop Hjorthagen med de nya kvarteren i Norra Djurgårdsstaden



Bild: Park med gångvägar, lekplatser och parkleksbyggnaden

Utanför detaljplaneområdet kommer befintlig lekplats i Motalaparken rustas upp.

Parkleken förmodas locka många besökare. Då lekytorna kring själva parkleken är begränsade behöver även kringliggande lekytor anpassas för att kunna erbjuda lek för barn i olika åldrar. Tidigare under projektet har andra placeringar av ny parklek och nytt barnbad varit aktuella. Genom det aktuella läget och utformning skapar man möjlighet till samutnyttjande av anläggningar som samtidigt gynnar befintliga boenden så som boende i de nybyggda kvarteren och undviker ytterligare anläggningskostnader. Vidare kommer ny gång- och cykelväg anläggas som kopplar ihop kv. Ångsbotten och kv. Starkströmmen, längs med Norra länken.

Bostäderna och förskolan byggs av Byggnadsfirman Erik Wallin AB (Bolaget) och parkleksbyggnad byggs av fastighetsnämnden.

Priset för är 25 000 kr per m² ljus BTA för bostäderna och 6 000 kr per m² BTA för förskolan. Prisläget är november 2014.

Parkleksbyggnaden upplåts med nyttjanderätt utan avgift. I beslutet om markanvisning har nämnden godkänt att exploateringsbidrag ges till fastighetsnämnden för bygget av parkleken.

För bygget av förskolan har Bolaget tecknat avsiktsförklaring med

fastighetsnämnden.

Dagvattenfrågan utreddes särskilt noga i planeringen, då risken fanns att instängda vattenområden i Etapp Västra vid skyfall skulle kunna förorsaka skada för befintliga byggnader och anläggningar. Vid parkutformningen har hänsyn tagits till dagvattenfrågan så att vattnet leds förbi de instängda områdena. Parkutformningen har prövats i en skyfallsanalys.

Bygget planeras genomföras 2016-2018.

Projektstyrning och uppföljning

Projektet Norra Djurgårdsstaden följer stadens projektstyrningsmodell för stora projekt. Norra Djurgårdsstaden är uppdelat i två huvuddelar – Hjorthagen och Värtan, vilka båda omfattar ett flertal delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägande nämnd och ansvarar för samordning och styrning. Ekonomin följs upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse med mera. Avvikelse analyseras och följs upp.

Tidigare beslut

2014-04-07 Kommunfullmäktige godkände reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

2014-11-27 Östermalms stadsdelsnämnd godkände inriktningsärende ny parklek i Norra Djurgårdsstaden.

2014-12-11 Exploateringsnämnden godkände markanvisning för bostäder, förskola och garage inom fastigheten Jackproppen 1 samt del av fastighet Hjorthagen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

2014-12-12 Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning.

2015-03-12 Östermalms stadsdelsnämnd godkände inriktningsärende ny förskola i Norra Djurgårdsstaden fastigheten Jackproppen 1.

2015-04-14 Fastighetsnämnden godkände inriktningsbeslut förvärv av bostadsrättslokal för förskola i projektet Jackproppen, Hjorthagen.

2015-06-17 Fastighetsdirektör godkände inriktningsbeslut för ny parklek i Norra Djurgårdsstaden.

2015-05-21 Exploateringsnämnden godkände markanvisning för parklek inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till fastighetskontoret.

2015-05-21 Östermalms stadsdelsnämnd godkände genomförandebeslut ny förskola i Norra Djurgårdsstaden (fastigheten Jackproppen 1)

2015-08-27 Östermalms stadsdelsnämnd godkände genomförandebeslut ny parklek i Norra Djurgårdsstaden (Jackproppen 1)

Beslut om genomförandet och antagande av detaljplanen för Jackproppen planeras av stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2016.

Överenskommelse om exploatering

För varje byggherre (Bolaget och fastighetsnämnden) upprättas en överenskommelse om exploatering.

För bostadsrätterna och förskolan överläts marken med äganderätt. För parkleksbyggnad upplåts marken med nyttjanderätt.

Exploateringsbidrag för parklek utgår med 8 mnkr.

Staden ansvarar för utbyggnad av gator och parker på allmän platsmark.

Planerad byggstart för exploateringsarbeten är tidigast 2016-08-01.

Produktionstiden till inflyttning beräknas till 26 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 32 månader.

Avtalen innehåller krav på att uppfylla hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden formulerade i en kontrollplan för kv. Jackproppen som utgör avtalshandling.

Expertrådet har godkänt ärendet om försäljning för bostäder och förskola 2014-12-03 (dnr E2014-00364) och om nyttjanderätt för parklek 2014-05-12 (dnr E2015-00260).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till cirka 88 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige eftersom investeringen överstiger 50 mnkr och 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 från och med 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 28 mnkr motsvarande 639 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta ligger ungefär i medel av tidigare etapper i Hjorthagen, vars första etapper haft negativa nettonuvärden och senaste etappen Brofästet med 1 234 000kr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att säljas för bostäder och förskola samt att upplåtas med nyttjanderätt för parklek. Exploateringsgraden uppgår till 0,83.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 88 mnkr, varav 3,5 mnkr är utgifter före år 2016, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projektering.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och förskola beräknas till cirka 112 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka 98 mnkr.

Investeringsutgifter avser främst anläggning av park, anläggning av gång- och cykelväg, exploateringsbidrag till parkleksbyggnad, omläggning av ledningar,

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

dagvattenåtgärder och marksanering.

Byggherrarna står för plankostnader samt för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 797 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra etapper i Hjorthagen högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget respektive fastighetsnämnden för. Exploateringsnämnden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 88 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 112 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,5	-15,1	-43,9	-12,7	-0,1	-12,9	-88,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-3,5	-15,1	-43,9	-12,7	-0,1	-12,9	-88,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	112,2	0,0	0,0	0,0	112,2

Stadens utgifter och inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	

Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,2	max -1,2	år 2019 totalt 98
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-1,9	-1,9	max -1,9	
Reavinst/förluster	0,0	98,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	98,0	0,0	-3,2	-3,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan - 0,1 och - 0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 98 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

De ekonomiska osäkerheterna har utretts noga och i budgeten har tagits höjd för risker som osäkerheterna utgör. I frågan om finansiering av dagvattenåtgärder är exploateringskontoret och Stockholm Vatten AB inte överens om tolkning av befintliga avtal, varför det i budget har tagits höjd för cirka 5 mnkr utgifter som exploateringskontoret anser att Stockholm Vatten AB ska bekosta. Vidare har det i budgeten tagits höjd för att marken är kuperad och att detaljprojekteringen kan kräva merkostnader vid hantering av nivåskillnader. Det har också tagits höjd för risker i samband med geoteknik och.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi är bra. Vid successiv kalkylering inklusive riskhantering har budgetsäkerhet lagts på 80 %. Det är således högst sannolikt att projektet genomförande kommer falla ut som budgeterat. Projektet särskiljer sig från andra etapper i Hjorthagen genom låg exploateringsgrad och förhållandevis stora investeringar i allmän platsmark. Projektet bidrar ändå till att täcka utgifter i andra etapper.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i

Vision 2040, 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.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppnå målet om antal byggda lägenheter. Samtidigt planeras för ett ökat cyklande genom anläggandet av ny gång- och cykelväg mot Värtaverket och att behovet av cykelparkeringen beaktas. Den föreslagna bebyggelsen på Jackproppen 1 samt utvecklingen av Hjorthagsparken och bygget av parklek bidrar till att koppla samman de nya delarna i Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen och då särskilt Abessinien. Att bygga ihop gamla och nya Hjorthagen är en viktig utgångspunkt för planeringen av Norra Djurgårdsstaden.

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.

Delfprojekt Jackproppen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. De miljökonsekvenser som har utretts är behov av åtgärder för att rena marken, naturmiljö och dagvattenhantering. Marken kommer att behandlas så att den lämpar sig för markanvändningen i detaljplan. Dagvattenmagasin och diken ska anläggas för att inte regnvatten ska hamna i instängda områden vid skyfall.

Särskilt hänsyn togs till kulturmiljön, då Abessiniens kulturhistoriska byggnader i öster är av riksintresse för kulturminnesvården enligt Miljöbalken 3:6. Den nya bebyggelsen hålls låg, konkurrerar inte med det befintliga och arkitekturspråket avgränsar tydligt gammalt och nytt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som kommer bebyggas är till största delen redan exploaterat. En mindre del naturmark tas i anspråk. Den omkringliggande naturmarken rustas till en stadspark som kopplar ihop Hjorthagsparken med Motalaparken. I och med att en del av Trollhättevägen tas bort ökar den gröna ytan i området.

Staden arbetar också med verktyget Grönytefaktor för att ställa krav på att byggherrarna i Norra Djurgårdsstaden uppnår en viss nivå för grönska, samt ekologiska och sociala värden inom kvarteren. När kvarteret är färdigbyggt kommer det därför att vara en relativt grön miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger.

Energihushållning

Bolaget och fastighetsnämnden har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet samt eftersträva målet för energianvändning med högst 55 kWh/kvm och år för bostäder.

För att uppnå kravet krävs byggnader med lågt energibehov vilket åstadkoms med beaktande av byggnaders geometri och orientering, val av fönster, god isolering och omsorgsfullt genomförd byggnation. Effektiv ventilation ska ta tillvara värme från frånluften. Staden ställer också krav på viss egengenerering av energi vilket innebär att byggnaderna förses med solpaneler.

Tillgänglighet

Exploateringen genomförs utifrån riktlinjerna i ”Stockholm, en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.”

Här prioriteras gång och cykel framför bilisternas bekvämlighet bland annat genom att inskränka möjlighet till rundkörning.

Området som bebyggs med bostäder och förskola kommer att få mycket små terrängskillnader. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området omkring bebyggelsen är dock kuperat, så även delar av förskolegården.

Parkleken blir tillgänglig genom att byggnaden utrustas med hiss.

Hjorthagsparkens tillgänglighet förbättras med anläggning av parklek och hiss

Åtgärderna i Hjorthagsparken kommer att förbättra situationen eftersom nya och mindre branta vägar kommer att anläggas. En stor barriär (befintlig väg) tas bort för att utöka tillgänglighet till så stora delar av Hjorthagsparken och Motalaparken som möjligt. Dock kan inte hela Hjorthagsparken göras tillgänglig, då den är mycket kuperad.

Påverkan på barn

Ett lekprogram tas fram för att bedöma lekvärdena i Motalaparken och Duschparken och därmed bestämma innehållet av lekplatserna. I samband med framtagande av parkleken har en barnkonsekvensanalys upprättats.

Även 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.

Det här projektet handlar delvis om en miljö för barn. En ny förskola med fyra avdelningar byggs som får direkt koppling till omkringliggande natur- och parkområden. Parkleken med en verksamhetsbyggnad blir del av ett nytt ”lekstråk” genom Hjorthagsparken som binder samman Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen vid Motalaparken och skapar mer tillgängliga och mer trygga förbindelser. Lekstråket planeras fungera som ett utflyktsmål för bland annat förskolegrupper och innehålla olika lekfunktioner i naturmiljö. Parkleken ska vara en resurs för såväl förskolor, barnfamiljer och föreningar i området.

Förskolgården är nära en brant förkastning på mellan 15-20 meter. Förutom stängsel kring förskolgården och längs med naturstigen finns befintligt stängsel som säkrar förkastningen, varför säkerhetsriskerna bedöms hanterbara.

Konstnärlig utsmyckning

Delprojektet Jackproppen bidrar med 1 % av byggkostnaden till offentlig konstnärlig gestaltning. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen i samråd med Stockholm Konst, och förverkligandet av programmet pågår etappvis.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis utförs de förberedande arbeten såsom rivning av befintliga garage och omläggning av avloppsledning. Därefter följer byggstart för Bolaget samt markarbeten för allmän platsmark. Sedan byggs parkleksbyggnaden av fastighetskontoret. Slutligen utförs finplanering av allmän platsmark av exploateringskontoret.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Fastighetsnämnden planerar sin byggstart till år 2017 och start verksamhet bedöms till år 2018.

Risker och osäkerheter

Överklagande av detaljplan till högsta instans kan medföra att utbyggnaden av kvarteret försenas.

Ett försenat projekt leder till ett underskott av förskoleplatser i området.

Parkleksbyggnaden samt förskolan är beroende av att fastighetsnämnden fattar beslut om investering.

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

Kommunikation

September 2013 genomfördes av exploateringskonter och stadsbyggnadskontoret en tidig dialog med boende och verksamma i Hjorthagen.

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden, som projektet följer, i enlighet med stadens styrsystem för stora projekt. Den viktigaste informationskanalen är webbsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden, som har 6-7 000 sidvisningar per månad.

Projektet samordnar ett nyhetsbrev tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning, som skickas ut cirka 8 gånger om året. I samarbete med stadsdelen anordnas seminarier om stadsutvecklingsarbetet för boende och intresserade samt boendeinformation om hållbarhetsfrågor vid inflyttning. Projektet finns också på sociala media.

Information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, fastighetskontoret och ledningsägare.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret och ärendet har koordinerats med fastighetskontorets förskola och parklek.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förskolan är särskilt viktig för att täcka behovet av förskoleplatser i de nybyggda kvarterna i Norra Djurgårdsstaden.

Projektet ger också ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen. Bostäderna kommer ligga i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som både trivselen och säkerheten ökar i området.

Då Jackproppen 1 ligger i Hjorthagsparken och i anslutning till riksintressanta Abessinien ska en försiktig anpassning till omgivningen gälla. Det av Bolaget och fastighetsnämnden framtagna projektet uppfyller höga kvalitetsambitioner. Nyckelfaktorerna säkras i detaljplanen.

Intäkterna från försäljningen av marken ger möjlighet att tillföra området ytterligare kvalitéer så som koppling mellan Motalaparken och Hjorthagsparken och en bemannad parklek.

Parkeringsfrågan har studerats noga. Det finns gott om lediga parkeringsplatserna längs gatorna, varför Kontoret inte anser att det behövs garage för att ersätta befintliga platser. Samtidigt avser Kontoret att i samband med pågående planering vid kv. Starkströmmen skapa några inhägnade parkeringsplatser för uthyrning till de boende i Hjorthagen. Dessa platser kan erbjudas med förtur till de som tidigare haft garage i Jackproppen.

1. Genomförandebeslut förskola (Fastighetsnämnden)

Utlåtande

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har i genomförandebeslut godkänt Östermlams stadsdelsnämnds förslag om hyra av förskolan Jackproppen i Hjorthagen. Stadsdelsförvaltning på Östermalm har genom beställning ombett fastighetskontoret att förvärva förskolan för att sedan hyra ut den till stadsdelen. Projektering av förskolan har skett i samverkan mellan Östermalms stadsdelsnämnd och byggherren Byggnadsfirma Erik Wallin AB.

Inom staden finns ett stort behov av förskolor. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet förskolor. I områden där det inte finns tillgång på hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med nybyggnation i det egna stadsdelsområdet undersöker de olika förvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya förskolor. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs in i exploateringsavtalet.

För att uppfylla målet att öka antalet förskolor har en planeringsgrupp bestående av stadsdelsförvaltningarna, socialförvaltningen, stadsledningskontoret och fastighetskontoret bildats. När ett behov identifieras lämnas det som ett krav till exploateringskontoret som sedan tar hänsyn till detta vid exploatering och planarbetet. Fastighetsnämnden är den organisation inom staden som hanterar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Fastighetsnämnden kan äga en ekonomisk tillgång och har fått detta uppdrag av kommunfullmäktige.

Hyran till stadsdelsnämnden som är beslutad i kommunfullmäktige består av tre delar. Dels en kapitalkostnad som motsvarar 3,25 % av insatsen, dels årsavgiften till bostadsrättsföreningen och dels en administrativ- och underhållskostnad om 100 kronor/m² som indexregleras med basår 2002.

Mål och syfte

Förvärvet av förskolan i Jackproppen bidrar till att uppnå Östermalms stadsdelsnämnds behov av förskoleplatser.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under kvartal 2, 2018.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för finansiering samt förvärv av förskolan. Fastighetskontoret ansvarar även för framtida underhåll av förskolan.

Ekonomi

För förskolan betalar fastighetsnämnden (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets och sekretesslagen) kronor per kvadratmeter. Förvärvet av förskolelokalen uppgår sammanlagt till **Z mnkr**

Hyran för Östermalms stadsdelsnämnd blir cirka 1,7 mnkr per år. I hyran ingår 114 kr/kvm som ska täcka kontorets administrativa kostnader och underhållskostnader.

Risker

Om försäljningen av de övriga bostadsrätterna inte går enligt plan finns en risk att starten för byggnationen försenas, vilket medför att inflyttning kan komma att bli framflyttad.

Kontorets analys

Förvärvet bidrar till att tillgodose efterfrågan av förskoleplatser på Östermalm.

3. Genomförandebeslut parklek (Fastighetsnämnden)

Utlåtande

Östermalms stadsdelsnämnd har beställt en parkleksbyggnad av fastighetskontoret, som har tagit fram programhandlingar för denna i samråd med stadsdelsförvaltningen. I närheten ligger kvarteret Jackproppen där det planeras för cirka 45 bostäder och en förskola. För att kunna genomföra en byggnation har ett detaljplaneförslag tagits fram. Detaljplanen bedöms kunna antas i juni 2016. Byggnation av parkleken planeras påbörjas våren 2017 med verksamhetsstart våren 2018.

Mål och syfte

Uppförande av en parkleksbyggnad i Hjorthagsparken möjliggör uppfyllande av följande sociala effektmål:

- Uppmuntra till lärande och kreativitet genom lek och möten.
- Ha ett rikt utbud av service och aktiviteter.
- Vara en trygg miljö för alla dess besökare.
- Vara en tillgänglig miljö för alla dess besökare.
- Bidra till en ökad förståelse och respekt för naturen och dess ekosystem.
- Öka möjligheten till mångkulturella möten.
- Vara en inkluderande miljö fri från diskriminering.
- Öka möjligheterna till en aktiv fritid och en god hälsa.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla, stora som små. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FN:s barnkonvention, se

<http://unicef.se/barnkonventionen>. Barnperspektivet är omhändertaget i anläggningen så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna även tillsammans med sina barn.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under kvartal 2, 2018.

Organisation

Stadsdelsnämnden är beställare och kravställare och anger vilka funktioner som ska finnas. Fastighetskontoret ansvarar för uppförande samt visst framtida underhåll av parkleksbyggnaden. Exploateringskontoret ansvarar för markarbeten och anläggande av parklekens lekplats.

Ekonomi

Stadsdelsnämndens hyra är beräknad till 135 652 kr per år, vilket motsvarar 869 kr/m².

Total budget för parkleksbyggnaden är 11 mnkr. Fastighetsnämnden får ett exploateringsbidrag om 8 mnkr från exploateringsnämnden för att uppföra parkleksbyggnaden.

Risker

Om detaljplanen överklagas kommer projektet att försenas.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet ska drivas i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Nedan följer stadsledningskontorets synpunkter uppdelat i projektstyrningsmetodikens huvudområden.

Mål och Syfte

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden är en del av Stockholm som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel. Projektet som helhet omfattar minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik ska främjas. Stadsdelen är utsedd som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad och ingår som ett inom CCI – Clinton Climate Initiatives Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling.

Norra Djurgårdsstaden innehåller fyra delar, även benämnda *projektpaket*; Frihamnen, Loudden, Värtahamnen samt Hjorthagen. Staden planerar för cirka 6 000 lägenheter i Hjorthagen genom olika detaljplaner/etapper, även benämnda *huvudprojekt*, där genomförandebeslut fattas för respektive detaljplan/etapper.

Det första genomförandebeslutet för förberedande arbeten i Hjorthagen, fattades den 14 december 2004 i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för hela Hjorthagen den 7 september 2009 och sedan ett reviderat inriktningsbeslut den 17 april 2014. Staden har hittills fattat genomförandebeslut om åtta huvudprojekt i Hjorthagen bl a Norra 1, Västra, Gasklocka 3 och 4, Ängsbotten

samt Brofästet.

Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet och anser att etapp Jackproppen utgör en viktig del i utbyggnaden av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden som helhet.

Stadsledningskontoret anser vidare att behovet av kommunal service ökar genom den omfattande bostadsexploateringen i Hjorthagen varför det är viktigt att förskoleutbyggnaden fortsätter i oförminskad takt.

Organisation

Stadsledningskontoret anser att de organisatoriska förutsättningarna för att driva projekt Jackproppen är goda. Den övergripande organisationen för projektet framgår i Norra Djurgårdsstadens projektplan. Projektets styrgrupp består av representanter från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Stockholms Hamnar AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret menar att det är viktigt för staden att en bra helhetslösning som tar hänsyn till alla olika intressen uppnås. Kontoret vill understryka vikten av att projektorganisationen säkerställer att stadens inriktning bygger på den bästa lösningen för staden som helhet samt att ett gott samarbete är avgörande för projektets framgång.

Tidplan

Stadsledningskontoret konstaterar att en tidplan för utbyggnaden av etapp Jackproppen har framtagits.

Ekonomi

Exploateringen omfattar utgifter om cirka 88 miljoner kronor vilket stadsledningskontoret anser vara acceptabelt utifrån projektets förutsättningar och omfattning. Projektets nuvärde är positivt.

Gällande förskolan har kommunstyrelsens ekonomiutskott den 17 juni 2015 godkänt Östermalms stadsdelsnämnds ansökan om att hyra den nya förskolan till en kostnad om 1,5 miljoner kronor per år; baserat på fastighetsnämndens hyresberäkning. Stadsledningskontoret konstaterar därmed att fastighetsnämndens beräknade hyra om 1,7 miljoner kronor per år innebär en hyreskostnadsavvikelse. Kontoret uppmanar fastighetsnämnden att säkerställa korrekt hyresnivå i samråd med Östermalms stadsdelsnämnd. Stadsledningskontoret tar ej ställning till förvärvsutgiften av förskolelokalen då beslut i denna sker i enlighet med fastighetsnämndens delegationsordning.

Vad rör uppförandet av parkleksbyggnaden i Hjorthagsparken noterar stadsledningskontoret att exploateringsnämnden och fastighetsnämnden fattat en överenskommelse om en finansieringslösning där fastighetsnämnden erhåller ett exploateringsbidrag från exploateringsnämnden; vilket inte är i enlighet med gängse princip i utvecklingen av stadens parklekar. Stadsledningskontoret vill trycka på vikten

av att framtida driftskostnader beaktas i planeringen av parkleksbyggnaden. Kontoret konstaterar emellertid att parkleken ifråga utgör en viktig del i planeringen av Hjorthagen som helhet. Parkleken blir en del av ett nytt "lekstråk" genom Hjorthagsparken som binder samman Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen vid Motalaparken och skapar mer tillgängliga och mer trygga förbindelser. Parkleken bedöms enligt detaljplanen utgöra viktiga sociala mötesplatser för de annars avskilda Abessinien och bostadsbebyggelsen väster om Hjorthagsparken; samt bli en resurs för såväl förskolor, barnfamiljer och föreningar i området.

Risk och kvalitet

En riskredovisning ingår i beslutsunderlaget och stadsledningskontoret förutsätter att en noggrann riskbedömning görs under genomförandeskedet. Utifrån en kvalitetssäkringsaspekt vill kontoret understryka vikten av att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt.

Kommunikation

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden som projektet följer.

Rapportering

Genomförandebeslutet har underställs kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens investeringsregler. Beslutsunderlaget har upprättats i enlighet med anvisningarna och i samråd med stadsledningskontoret. Handläggningen av ärendet har skett gemensamt i exploateringsnämnden och fastighetsnämnden för att ge en samlad bild av stadens investeringsåtaganden i projektet. Ärendet i sin helhet är sekretessbelagt enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) till följd av att fastighetsnämnden har uppdragit åt fastighetskontoret att förvärva bostadsrätter för förskola inom fastigheten Jackproppen i Hjorthagen.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet i allt väsentligt följer SSIP, stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Stadsledningskontoret vill också understryka vikten av en tydlig helhetsrapportering med samtliga involverade nämnders projekt från exploateringsnämndens sida. I rollen som projektägare och i enlighet med budget ska exploateringsnämnden minst två gånger per år ge kommunstyrelsen en sammanställd bild av Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt till att genomföra exploatering inom Jackproppen 1 och del av Hjorthagen 1:1 till en investeringsutgift om 88 miljoner kronor samt träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om totalt 112 miljoner kronor. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

