

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för nöjesfält inom fastigheten Djurgården 1:15 i Östermalm med Aktiebolaget Gröna Lunds Tivoli. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Djurgården 1:15 omfattande investeringsutgifter om 16 mnkr och investeringsinkomster om 11,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Aktiebolaget Gröna Lunds tivoli, nedan kallad bolaget, planerar att bygga ut befintligt nöjesfält på parkeringsplatsen norr om Allmänna gränd på Djurgården. Detaljplan är godkänd av Stadsbyggnadsnämnden och planeras antas av Kommunfullmäktige under våren 2020.

Marken inom detaljplaneområdet ägs till största delen av bolaget, men staden äger en mindre del som har markanvisats till bolaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för c:a 9 600 kr per kvm tomtarea vilket totalt blir c:a 4,34 mnkr. Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2017-10-01.

Planområdet omfattar c:a 12 000 kvm och består av parkering och vattenområde.

Falkenbergsgatan som angränsar till det blivande nöjesfältet behöver byggas om efter exploateringen. Gatan kommer inte bli smalare, men med nya verksamheter längs gatan behöver den anpassas för att optimeras utifrån tillgänglighet och funktion. Hur gatan kommer gestaltas bestäms närmare genomförandet och det finns därmed en osäkerhet i kostnadsbedömningen. Nya ledningar behöver dras för den tillkommande exploateringen.

Bolaget ska ersätta staden för de faktiska kostnaderna för iordningsställande av Falkenbergsgatan. Staden upphandlar och genomför dock arbetet. Stadens nettoutgifter blir nedlagd tid samt vissa utredningar.

Bolaget beräknar att utbyggnadstiden är c:a 4 år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 0,5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 98 procent.

Bakgrund till överenskommelsen

Norr om Allmänna gränd på Djurgården planerar Aktiebolaget Gröna Lunds tivoli, nedan kallad bolaget, att bygga ut det befintliga nöjesfältet. Ytan som planeras tas i anspråk utgörs idag av parkeringsplatser. För området finns en detaljplan som är godkänd av Stadsbyggnadsnämnden och planeras antas av Kommunfullmäktige under våren 2020.

Syftet med planen är också att ta fasta på och värna de kulturhistoriska värdena på platsen med hänsyn till att området ligger inom Nationalstadsparken och är en del av Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Detaljplanen föreslås medge ett nytt område för nöjesfält omgärdat av en randbebyggelse längs Falkenbergsgatan och Allmänna Gränd. Sydväst om den nya nöjesfältsdelen föreslås ett allmänt torg och en allmän brygga som gör det möjligt för allmänheten att röra sig runt nöjesfältet, förbi Spårvagnshallen längs vattnet och landa vid befintlig strandpromenad längs Wasahamnen. Ansvar för byggnation och skötsel av bryggor och torgytor etc. avses lösas genom avtal mellan bolaget och Kungliga Djurgårdens förvaltning.

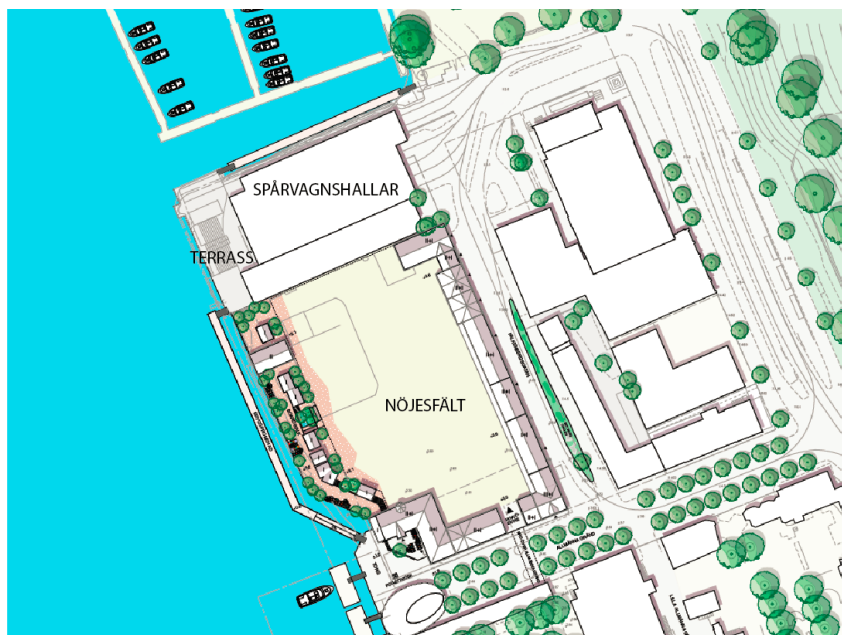
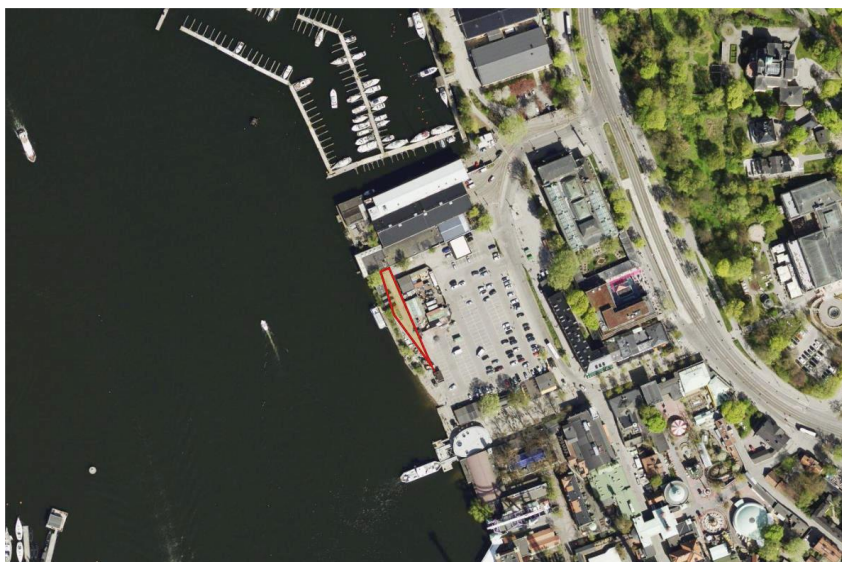


Illustration av nöjesfältets utbredning samt bryggor

Bolaget bekostar, genom exploateringsbidrag till Staden, Stadens kostnader för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet p.g.a. exploateringen. Bolaget ska även bekosta drift av anläggningarna tills trafiknämnden alternativt stadsdelsnämnden övertar ansvaret för dessa samt bekosta underhåll fram till godkänd garantibesiktning.

Vid tidpunkten för exploateringsöverenskommelsen har parterna identifierat att Falkenbergsgatan måste byggas om på grund av Bolagets utbyggnad. Gestaltningen av gatan kommer att ske närmare genomförandet och gatan kommer att anpassas utifrån

funktion och tillgänglighet. Nya ledningar kommer behöva dras för den tillkommande exploateringen. Bolaget ersätter de faktiska kostnaderna som uppstår för samtliga anläggningar och följdändringar som måste göras p.g.a. exploateringen.



Ortofoto med stadens markinnehav som säljs markerat med rött.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2020-01-30 och skickat den vidare till kommunfullmäktige för antagande under våren 2020.

Exploateringsnämnden godkände 2017-02-07 markanvisning samt försäljning till bolaget.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen är tecknad av motparten och inrymmer sedvanliga skrivningar.

Bolaget ska ersätta staden med de faktiska kostnaderna för att iordningsställa Falkenbergsgatan.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 643 kr per kvm tomtarea vilket totalt blir c:a 4,34 mnkr. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2017-10-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-30 (dnr E2016-02938).



Illustration över fasader mot Falkenbergsgatan

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 643 kr per ljus BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

I detta ärende uppgår investeringen till 16 mnkr.

Bolaget ska ersätta staden för de faktiska kostnaderna för iordningställandet av Falkenbergsgatan men Staden upphandlar och genomför arbetet. Stadens nettoutgifter blir nedlagd tid samt eventuellt vissa utredningar.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 0,5 mnkr.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,05.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av gata.

Försäljningsinkomster beräknas till 4,34 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 3,1 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 16 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-14,2	-16,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	11,1
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,8	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-3,1	-4,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	4,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden är låga det första året och minskar därefter genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 3,1 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Hur Falkenbergsgatan i detalj kommer att utformas bestäms närmare genomförandet, därav finns en osäkerhet i kostnadsbedömningen.

Slutsats-ekonomi

Bolaget ersätter staden för kostnaderna för ombyggnationen av Falkenbergsgatan. Staden har enbart kostnader för nedlagd tid samt vissa utredningar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Nöjesfält

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bedöms bidra till att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- mångfald av upplåtelseformer

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

Utmed Falkenbergsgatan och Allmänna gränd planeras för caféer och restaurang.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är vattenmiljö, markmiljö, rekreation, kulturmiljö samt buller. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Djurgården 1:15 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Omgivande allmänna gator har inte några större höjdskillnader. Det finns dock svårigheter för gående att röra sig längs Falkenbergsgatan, framförallt i norra delen, då denna har en otydlig utformning med en infart för spårvagnarna till Alkärrshallen, en refug och inga trottoarer. Vistelsezoner intill det nya nöjesfältet och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon (negativ) påverkan på barn.

Jämställdhet

Djurgården kan karakteriseras mer som ett besöksområde med många arbetsplatser snarare än som ett bostadsområde.

Detaljplanens syfte är också att skapa ytterligare rekreatiomsområden. Detaljplanen påverkar därför alla besökare

och potentiella besökare till Djurgården, vilket inbegriper samtliga Stockholmare men även turister från andra delar av landet och världen. Det finns också boende på Djurgården och i direkt anslutning till planområdet. Samtliga målgrupper kommer med ett utbyggt planförslag troligen att gynnas av mer attraktiva gångstråk och en ny förbindelse för gående längs västra Djurgården.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2022 och verksamheten bedöms kunna starta år 2026. Bolaget börjar med att uppföra nöjesfältet och därefter byggs bryggorna och återställande av Allmänna gränd. Därefter iordningställer Staden Falkenbergsgatan.

Risker och osäkerheter

Detaljplanen kan komma att överklagas.

Viss osäkerhet finns kring mark- och grundförhållanden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Gröna Lund är ett viktigt och unikt besöksmål i Stockholm, vars utveckling är till gagn för hela staden. Kontoret bedömer att parkering på platsen inte är optimalt utan ser positivt på att området utvecklas för att gagna Stockholmare.

Försäljningen av tillskottsmarken möjliggör genomförandet av ett planförslag som innebär att Gröna Lund kan bygga ut på privat mark. Falkenbergsgatan upprustas till en mer tillgänglig och attraktiv gata. Staden får ersättning för de faktiska kostnaderna för ombyggnation av gatan vilket är positivt.

Projektet stämmer väl in i staden mål om att stärka centrala Stockholm och främja den levande stadsmiljön.

Projektet gagnar också turistnäringen i Stockholm.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal