



## EXPLOATERINGSKONTORET TRAFIKKONTORET

2008-01-25

TJÄNSTEUTLÅTANDE

DNR E2007-511-00780  
DNR T2007-511-01384

Kontaktperson exploateringskontoret  
Anders Berglund  
Innerstad  
Telefon: 08-508 272 04  
anders.berglund@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden  
2008-02-14  
Trafik- och renhållningsnämnden

Kontaktperson trafikkontoret  
Göran Gahm  
Stab  
Telefon: 08-508 280 88  
goran.gahm@tk.stockholm.se

2008-02-12

### **Uppgörelse mellan Stockholms läns landsting (SLL), Stockholms Lokaltrafik AB (SL) och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser**

#### **Genomförandebeslut för bussterminal i Gubbängen 1:1.**

##### **Förslag till beslut**

1. Trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden för sin del godkänner föreliggande huvudavtal med SLL och SL samt uppdrar åt trafikkontoret och exploateringskontoret att vidta erforderliga åtgärder för avtalets genomförande
2. Trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden underställer beslutet enligt punkt 1 ovan för kommunfullmäktiges godkännande senast 2008-10-01
3. Trafik- och renhållningsnämnden godkänner avtal avseende den sk "Mullvadsuppörelsen"
4. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal och exploateringsavtal avseende fastigheterna Skebo 8 och 9 samt Domnarvet 5 och 48
5. Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut av exploateringen inom Gubbängen 1:1 omfattande investeringsutgifter på 17,5 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet
6. Exploateringsnämnden begär hos kommunfullmäktige om en utökad

---

Bilaga 1: Huvudavtal

Bilaga 2: Avtal om den sk "Mullvadsuppörelsen"

Bilaga 3: Köpeavtal Skebo 8

Bilaga 4: Köpeavtal Domnarvet 5

Bilaga 5: Överenskommelse om exploatering, Gubbängen 1:1



investeringsplan för år 2008 med 128 mnkr. Budgetkonsekvenser för åren därefter får beaktas i kommande budgetarbete

7. Exploateringsnämnden förklarar beslutet enligt punkt 4 och 5 ovan omedelbart justerat

Krister Schultz  
Förvaltningschef  
Exploateringskontoret

Magdalena Bosson  
Förvaltningschef  
Trafikkontoret

## Sammanfattning

Sedan Hörjelöverenskommelsen om förvaltning av kollektivtrafikanläggningar i Stockholm träffades under 1960-talet har det vid åtskilliga tillfällen uppstått oklarheter om ansvarsfördelningen mellan Stockholms stad, Stockholms Läns Landsting och SL, vilket lett till omfattande diskussioner och fördröjningar av planerade projekt. I detta ärende föreslås en uppgörelse, som reglerar förutsättningarna för byggande i anslutning till tunnelbanan samt förvaltningsansvaret för gångförbindelser i anslutning till tunnelbaneingångar ("Mullvadsavtalet"). Vidare regleras överlåtelse av ett antal fastigheter mellan Stockholms stad och Landstinget samt föreslås genomförande av en ny bussterminal i Gubbängen.

För exploateringsnämnden betyder avtalet först och främst att staden får tillgång till nya byggrätter på mark som SL tidigare disponerat. Totalt kan ca 1 800 lgh och ca 90 000 m<sup>2</sup> kontor byggas på den marken. Därutöver klargörs nu på vilka villkor staden kan bygga över och intill tunnelbanan, vilket under en rad av år varit föremål för konflikt mellan parterna. Staden betalar för byggrätterna dels med 760 mnkr kontant dels genom att överföra fastigheter till ett värde av ca 250 mnkr.

För trafik- och renhållningsnämnden betyder avtalet att den mångåriga otydligheten mellan SL och staden beträffande gångförbindelser i anslutning till tunnelbanan äntligen regleras. Avtalet bedöms av kontoret som kostnadsneutralt för trafiknämndens räkning.

Slutligen innebär avtalet att SL och staden enas om hur det framtida samarbetet ska ske vad avser alla frågor där parterna har gemensamma intressen.

Huvudavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige medan Mullvadsavtalet beslutas av Trafik- och renhållningsnämnden.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-02-06; dnr E 08 – 385 – 124.



## Bakgrund

Sedan Hörjelöverenskommelsen om Stockholms läns kollektivtrafik träffades i slutet av 1960-talet har mycket förändrats och en rad frågor har blivit föremål för ”onödiga” konflikter mellan parterna. Detta avser både frågor av något mindre ekonomisk betydelse som t ex vem som ska ha intäkter av reklam i busskiosker, betalning vid etablering på gatumark i samband med arbeten i T-banan och ersättning för mark för likriktarstationer till mycket stora frågor som t ex vem som ska betala för drift och reinvesteringar avseende gångförbindelser mm vid T-baneuppgångar till uppgörelser om utbyggnader av bostäder och arbetsplatser över och intill T-banor.

Diskussioner för att hitta en totallösning har pågått sedan hösten 2004, men delar av den nu föreslagna uppgörelsen, liksom tvister om avtalstolkningar, har pågått i många år. Utomstående ”medlare” har anlåtats för att få en allsidig belysning av konsekvensen för parterna. Ett förslag till uppgörelse föreligger nu.

## Analys och konsekvenser / exploateringskontorets och trafikkontorets synpunkter

### Uppgörelsens innehåll i översikt

#### A. Vad får Stockholm

Den uppgörelse som är skisserad innebär i huvudsak följande:

1. Möjligheter att bygga ca 800 lgh i kv Persikan på mark som i dag är upplåten till SL med tomträtt och som SL lämnar. Staden står för evakuering (av hyresgäster som inte är knutna till SL) och rivning.
2. Möjligheter att bygga ca 750 lgh samt ca 90 000 kvm kontor och lokaler i kv Kristinebergs Slott på mark som staden erhåller. SL står för evakuering, rivning och sanering.
3. Möjligheter att bygga ca 250 lgh i kv Åstorp vid Blåsut på mark som i dag är upplåten till SL med tomträtt och som SL lämnar.
4. Därutöver får Stockholm några smärre fastigheter, som kan ge begränsade utbyggnader av bostäder.
5. Stockholm får också möjlighet att exploatera fastigheter över och i anslutning till T-banan med SLL:s och SL:s samtycke, med begränsat ansvar för staden vad avser miljökonsekvenser.
6. Vidare får staden ett minskat ansvar för drift och underhåll samt reinvestering av gångstråk, rulltrappor mm i anslutning till T-banan (den sk Mullvadsuppgörelsen”).



### B. Vad ger Stockholm

Stockholm ersätter SLL med betalning kontant och överlåtelse av tomträttsfastigheter samt överlåtelser av fastigheter för nya bussterminaler jämte avstående från vissa intäkter:

1. 760 mnkr ska utbetalas i samband med att fastigheter enligt ovan exploateras. Därutöver ska staden ersätta SL för evakuering av spårvägsmuséet i kv Persikan med 100 mnkr.
2. Fastigheter för spår- och bussterminaler överlåts till SLL; värde ca 250 mnkr enligt stadens bedömning (Åstorp 4, del av Åstorp 2, Herbariet 3, Räcksta 1:10, del av Gubbängen 1:1, Skebo 8 och 9 samt Dommarvet 5 och 48 jämte 3 st 3D-fastigheter för nya bussdepåer).
3. Staden får exploateringskostnader i samband med utbyggnaden av bussdepån i Gubbängen 1:1 med 17,5 mnkr. Idrottsnämnden anslår 20 mnkr för åtgärder i samband med evakuering från området.
4. Staden avstår från reklamintäkter, etableringsintäkter och upplåtelseavgifter för likrikstarstationer. Värdet av detta uppskattar kontoren till ungefär samma belopp som värdet av det minskade ansvaret enligt A.6 ovan.
5. Staden medger SLL/SL förtur att till marknadspris få tillgång till viss mark som i framtiden kan tas i anspråk för kommersiellt ändamål i anslutning till tunnelbanan.

### **Avtalets ideella innehåll**

En för staden viktig del av uppgörelsen är att parterna nu enas om ett förfarande som ska tillämpas när bebyggelse sker i anslutning till tunnelbanan eller över tunnelbanan. Hittills har SL och staden hävdlat olika tolkningar av de gamla avtalen och resultatet har ibland blivit att SLL och SL ansett sig tvingade att överklaga detaljplaner varvid för staden viktiga byggnadsprojekt blivit försenade eller stoppade. Nu enas man om ett generellt förfarande som ansluter till vad som överenskomms vid ett par projekt i Hammarbyhöjden. Innebörden är att staden tar på sig att tillse att byggherren utför och vidmakthåller de åtgärder som detaljplanen kan komma att kräva för att störningar från tunnelbanan inte ska förhindra bebyggelsen. Staden ligger kvar med visst "andrahandsansvar" gentemot SL till dess den nya bebyggelsen uppförts och garantibesiktning ägt rum. Exploateringskontoret avser att hantera detta på ett sätt så att staden inte exponeras ekonomiskt.

Staden avstår från att ta ut avgifter för SL:s byggetableringar vid underhåll mm, för upplåtelser avseende likrikstarstationer samt för reklam på busskurer mm. SLL, SL och staden gör upp om underhåll och reinvesteringar av gångvägar, rulltrappor mm i anslutning till tunnelbanan. I detta ärende föreslås en uppgörelse, som reglerar förvaltningsansvaret för gångförbindelser i anslutning till tunnelbanestationer, "Mullvadsavtalet" (bilaga 2).

För trafik- och renhållningsnämnden betyder avtalet att den mångåriga otydligheten mellan SL och staden beträffande förvaltning och reinvesteringar för gångförbindelser



i anslutning till tunnelbanan äntligen regleras genom den s k ”Mullvadsuppgörelsen”. Det ska noteras att vissa revideringar till följd av gjorda ombyggnader återstår i de ritningsbilagor som hör till uppgörelsen.

Det är kontorens uppfattning att uppgörelserna är kostnadsneutrala även om det får budgetkonsekvenser (se nedan).

Slutligen innebär avtalet att SL och staden enas om formerna för hur det framtida samarbetet ska ske vad avser frågor där parterna har ett gemensamt intresse.

### **Fastighetsförsäljningarna och fastighetsköpen**

I och med uppgörelsen överlåter staden till SL spårdepåerna i fastigheterna Åstorp 2 (del av), Herbariet 3 och Råcksta 1:10, som SL i dag innehar med tomträtt, samt fastigheten Åstorp 4. Dessa fastigheter har hittills inte gett ekonomiska förutsättningar för staden till utveckling eller påbyggnad. Uppkommer sådana möjligheter i framtiden ska SLL/SL och staden enligt uppgörelsen tillsammans diskutera förslag till sådan utveckling. SL ska tillträda fastigheterna så snart nuvarande tomträttsavtal löper ut; Råcksta 1:10 år 2008, Herbariet 3 år 2009 och del av Åstorp 2 år 2010. Under tiden från 60-talet har parterna fört mål i domstol vid regleringar av avgälderna och en slutuppgörelse nu enligt huvudavtalet anser exploateringskontoret vara skälig för staden.

Dessutom överläts 3D-fastigheter i Fredriksdal, Kristineberg och i Frihamnen. Tillträde ska ske när nya detaljplaner vinner laga kraft.

Utöver spårdepåerna och 3D-fastigheterna överlåter staden som en del i avtalspaketet till SL med äganderätt fastigheterna Skebo 8 och 9, Domnarvet 5 och 48 samt del av Gubbängen 1:1. Överlåtelse sker för att tillmötesgå SL:s behov av bussdepåer för utökad kollektivtrafik. Dessa överlåtelser sker med stöd av exploateringsnämndens bemyndigande och kräver inte KF:s godkännande. Tillträde avses ske direkt efter exploateringsnämndens godkännande av detta tjänsteutlåtande. SL betalar vid tillträdet med en revers som löper tills respektive fullmäktige godkänt huvudavtalet. Skulle huvudavtalet inte bli giltigt mellan parterna förfaller reversen omedelbart till betalning.

Staden övertar mark i kvarteret Kristinebergs Slott med en förväntad byggrätt för bostäder om ca 750 lgh samt för kontor om ca 90 000 m<sup>2</sup> BTA. Vidare övertar staden SL:s tomträtt i kvarteret Persikan med en förväntad byggrätt om ca 800 lgh samt del av SL:s tomträtt i kvarteret Åstorp med en förväntad byggrätt om ca 250 lgh. Stadens övertagande av dessa fastigheter sker som köp av byggnader, dödande av tomträtter och fastighetsreglering varför inga lagfartskostnader uppstår.

De exploateringar staden kan göra bedöms ge intäkter som dels täcker stadens utgifter enligt ovan dels också täcker stadens risk och de exploateringskostnader staden kommer att ha.

### **Genomförandebeslut Gubbängen**

Detaljplan 2004-18413-54 har upprättats för att SL ska kunna anlägga en bussdepå i Gubbängen vid Målkurvan som en del av den paketuppgörelse som redovisas i detta ärende. Ett område som tidigare varit idrottsmark, avsedd för förråd och upplag för idrottsförvaltningen, omvandlas till bussdepå för SL och en mindre yta förblir



idrottsmark för förrådsverksamhet m m. Idrottsnämnden kommer att med hänvisning till detta projekt kunna anslå 20 mnkr för rivning, evakuering och nybyggnad inom idrottsområdet.

Exploateringskontoret kommer att flytta ledningar och anlägga infartsgata vilket beräknas kosta 17,5 mnkr.

Avsikten är att byggstart ska ske under våren 2008, men detaljplanen är överklagad till regeringen. Därmed är det svårt att ange en tidpunkt när planen vinner laga kraft och fastighetsbildning kan ske.

En separat överenskommelse om exploatering med sedvanliga villkor har upprättats och är en del av den markbytesaffär som redovisas i detta tjänsteutlåtande. Marken överläts till SL för 38 mnkr. Kontoret anser att överenskommelsen är acceptabel för staden som helhet, även med beaktande av idrottsförvaltningens kostnader. Vid den bedömningen måste hänsyn tas dels till den sammantagna uppgörelsen med SL och SLL dels till att fastighetsvärdena i uppgörelsen satts försiktigt.

Kontoret bedömer att stadens utgifter för exploateringen kan finansieras via exploateringsnämndens budget år 2008.

Driftkostnaderna beräknas minska eftersom idrottsnämndens nya byggnader kräver mindre underhåll än dagens förrådsbyggnader.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen inom Gubbängen 1:1 som omfattar investeringsutgifter på 17,5 mnkr och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

### Budgetkonsekvenser

Uppgårelsen innebär att staden till SL överlåter fastigheter till ett värde av 250 mnkr. Enligt avtalet ska staden vidare erlægga 760 mnkr kontant till SL/SLL samt 100 mnkr avseende spårvägs- och museet. Staden övertar fastigheter till ett värde om 1 110 mnkr. Betalningarna och fastighetsöverlåtelseerna görs i en takt som motsvarar när staden kan få rådighet över exploateringsmarken. Fastighetsaffären är ett byte och mellanskillnaden ska betalas 2010-01-15 med 300 mnkr och 2012-01-15 med 460 mnkr. Avtalet ger budgetkonsekvenser under åren 2008 till 2012.

Enligt stadens redovisningsprinciper vid försäljning eller förvärv av fastigheter ska dessa normalt bokföras det år beslutet vinner laga kraft. Kontoret bedömer dock att försiktighetsprincipen ska tillämpas då uppgörelsen bygger på att ett antal antaganden ska uppfyllas. Om dessa ej kommer att uppfyllas finns risk att uppgörelsen måste omförhandlas. Budgetkonsekvenserna uppstår därför de år då händelserna inträffar.

För åren 2008 – 2016 medför uppgörelsen i denna del följande konsekvenser:

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Försäljningsinkomst (mnkr)	128	76	50						
Investeringsutgift mark (mnkr)	128	76	350	100	460				



Utgifterna kommer att belasta exploateringsprojekten Kristinebergs Slott, Persikan och Åstorp. Beslut om dessa projekt har inte fattats, men övriga utgifter för projekten bsdöms komma att uppgå till följande belopp:

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Övriga investeringsutgifter (mnkr)	7	38	70	105	170	40	45	55	5

Utgifterna för åren 2008 finns inte inrymda i nämndens investeringsplan 2008, varför exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden begär en utökad investeringsplan med 128 mnkr för år 2008. För åren 2009 – 2011 får budgetkonsekvenserna inarbetas i nämndens kommande underlag till budget 2009 – 2011. Budgetkonsekvenser för år 2012 får beaktas i kommande budgetarbete.

Inom driftbudgeten får fastighetsöverlåtelseerna till innebörd att staden från det att SL tillträder respektive fastighet samt från det att staden tillträder Persikan 5 får minskade intäkter av avgälder. Minskningen blir med 2 mnkr från år 2008, 2,3 mnkr från år 2009, 0,1 mnkr från år 2010 och 1,1 mnkr från år 2012. Sammanlagt får alltså staden från år 2012 minskade avgäldsintäkter om 5,5 mnkr per år. Det ideella innehållet i avtalet, avseende fri upplåtelse till SL av reklam, byggetablering och mark för likriktarstationer jämte uppgörelsen om den s.k. mullvaden är kostnads- och intäktsneutralt men får vissa konsekvenser på driftbudgeten; minskade intäkter men motsvarande minskade utgifter.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2008-02-06; dnr 08 – 385 – 124.

## Övriga konsekvenser

### Ekonomi

Kontoren bedömer att värdet för staden av uppgörelsen om den sk mullvaden, regleringen av underhåll och reinvesteringar i anslutning till tunnelbanan, motsvarar värdet av att SL nu får fri byggetablering, fri mark för likriktarstationer samt rätten till reklam. Tillträde ska enligt avtalet bli i samband att detaljplan är klar för respektive markområde.

Enligt avtalet ska staden erlagga 760 mnkr till SL med 300 mnkr år 2010 och 460 mnkr år 2012. Vidare är värdet av de fastigheter staden överlåter till SL 250 mnkr. Därutöver ska staden evakuera spårvägsmuséet till en beräknad kostnad av ca 100 mnkr. Det uppskattade diskonterade värdet av stadens avstående av vissa årliga intäkter ( se under rubrik ”Uppgörelsens innehåll i översikt”, B 4) är ca 100 mnkr. Staden avstår alltså värden för totalt 1 110 mnkr. Betalningen och fastighetsöverlåtelseerna görs enligt avtalet i en takt som motsvarar när staden kan få rådighet över exploateringsmarken. Avsikten har varit ränteneutralitet.

### Miljö

De delvis öppna bussdepåerna i kv Kristinebergs Slott och kv Persikan ersätts med moderna anläggningar som är helt anpassade för alternativbränslen.

### Måluppfyllelse

Uppgörelsen ger förutsättningar för en kraftig utbyggnad av kollektivtrafiken.



Vidare kommer ca 2 000 lägenheter jämte byggnader för kontor motsvarande ca 4 500 arbetsplatser att kunna uppföras.

De nya depåerna samt bostads- och kontorsexploateringarna sker på redan ianspråktagen mark. Den exakta utformningen kommer att prövas i samband med detaljplanerna.

### **Exploateringskontorets och trafikkontorets förslag**

Kontoren har under lång tid arbetat med uppgörelsen och bedömer att den sammantaget är godtagbar. Kontoren föreslår därför att nämnderna godkänner avtalen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

**Slut**