

Handläggare
Eleonor Eklind Forslin
08-508 265 14**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

**Ombyggnad av trafikplats Kristineberg på
Kungsholmen och överenskommelse om
exploatering med tomträtt för parkerings-
ändamål inom del av fastigheten
Stadshagen 1:1 på Kungsholmen med
Stockholm Parkering AB.
Reviderat genomförandebeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut rörande ombyggnad av trafikplats Kristineberg på Kungsholmen omfattande en ökning av projektets nettoutgift med ca 16 mnkr innebärande investeringsutgifter om totalt ca 62 mnkr.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Stockholm Parkering AB avseende del av Stadshagen 1:1 och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 14
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Sedan 2012 pågår ombyggnaden av trafikplats Kristineberg (f d trafikplats Lindhagensgatan) på Kungsholmen. Ombyggnaden av trafikplatsen beräknas vara klar hösten 2015. Trafikplatsen byggs om för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden, söder om trafikplatsen. Staden planerar för 230 bostäder, 50 000 kvm lokaler och en idrottshall på Kristinebergshöjden. Planarbete för detta pågår.

I enlighet med tidigare fattade beslut ansvarar Trafikverket för ombyggnaden av trafikplatsen på stadens bekostnad.

I samband med ombyggnaden av trafikplatsen planerar staden och Stockholm Parkering att rusta upp miljön under Essingeleden. Ett förslag till överenskommelse om exploatering har upprättats, som innebär att Stockholm Parkerings anläggning under Essingeleden upplåts med tomträtt till parkeringsbolaget.

Huvuddelen av utgifterna för ombyggnaden av trafikplatsen, 354 mnkr, belastar stadens avsatta medel för infrastrukturella åtgärder. En mindre del av utgifterna, 46 mnkr, belastar exploateringsnämndens budget. På grund av ökade utgifter för bl a ledningsflyttar och upprustning av miljön under Essingeleden behöver exploateringsnämndens budget utökas med ytterligare 16 mnkr. Totalt belastas exploateringsnämndens budget med 62 mnkr för trafikplatsprojektet. Genomförda investeringsanalyser visar att utgifterna täcks av kommande försäljningsinkomster vid framtida försäljning av kontorsbyggrätter på Kristinebergshöjden.

Bakgrund

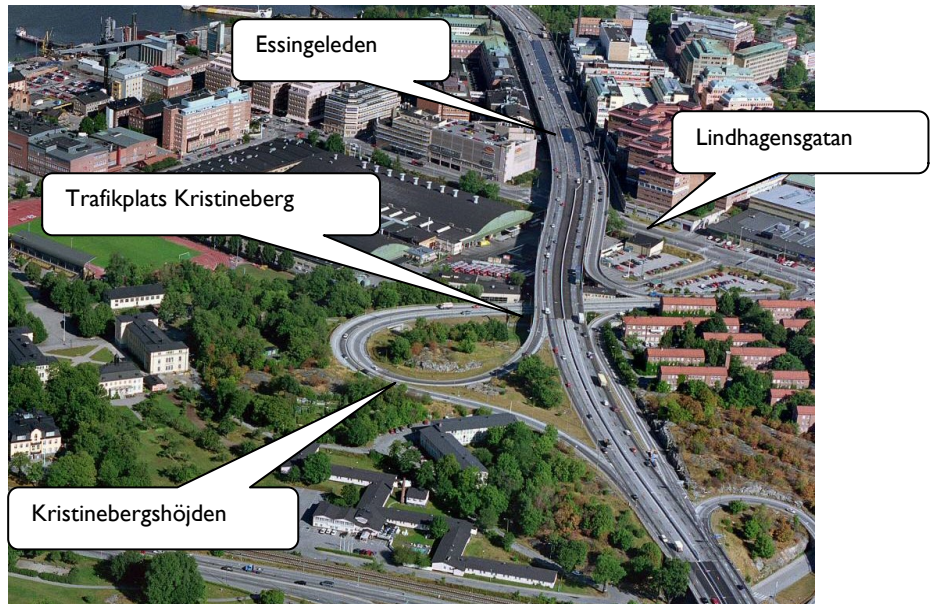
Ombyggnad av trafikplats Kristineberg

Sedan 2012 pågår ombyggnaden av trafikplats Kristineberg (f d trafikplats Lindhagensgatan). Trafikplatsen är belägen på nordvästra Kungsholmen och utgör en viktig länk mellan Essingeleden och Stockholms gatunät.

Trafikplatsen byggs om för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden, söder om trafikplatsen. Staden planerar för 230 bostäder, 50 000 kvm lokaler och en idrottshall på Kristinebergshöjden. Planarbete för detta pågår.

I enlighet med tidigare fattade beslut ansvarar Trafikverket för ombyggnaden av trafikplatsen på stadens bekostnad.

Ombyggnaden av trafikplatsen beräknas vara klar hösten 2015.



Trafikplats Kristineberg – flygbild mot norr.

Tidigare beslut

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet:

2002-12-27 Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) beslutar att godkänna mål och totalekonomi för nordvästra Kungsholmen.

2003-08-19 GFN beslutar om markanvisning till Svenska Bostäder, NCC och SISAB, Inriktningsbeslut och planbeställning.

2004-05-04 GFN beslutar om markanvisning till Edicta hotellfastigheter AB för uppförande av tennisanläggning.

2007-06-14 Exploateringsnämnden (ExplN), yttrande över detaljplan för Trafikplats Lindhagensgatan.

2007-09-20 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 fattar för sin del inriktningsbeslut för Kristinebergshöjden samt anvisar mark för kontorsändamål till NCC.

2008-06-16 KF beslutar att godkänna fortsatt utredningsarbetet upp till 20 mnkr med inriktning mot exploatering på Kristinebergshöjden samt att ge idrottsnämnden i uppdrag att bedöma förutsättningarna för att uppföra och driva en idrottshall på Kristinebergshöjden.

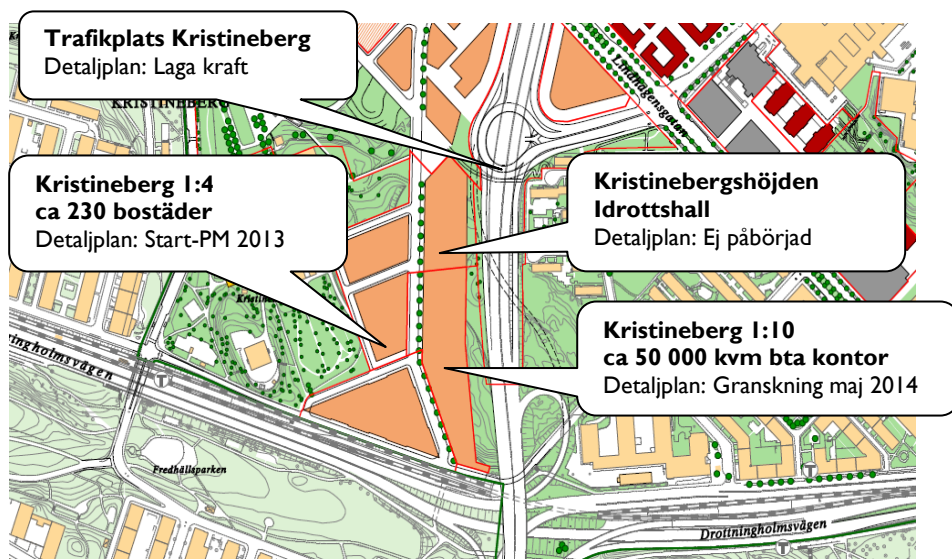
2010-12-09 ExplN fattar för sin del genomförandebeslut för ombyggnad av trafikplats Lindhagensgatan

2011-04-26 ExplN godkänner förvärv av fastigheten Alsiskan 1

2011-06-13 KF fattar genomförandebeslut för ombyggnad av trafikplats Lindhagensgatan

Detaljplaner

Området Kristinebergshöjden är uppdelat i ett antal detaljplaner.



Detaljplaner Kristinebergshöjden

Detaljplanen för trafikplats Kristineberg vann laga kraft i september 2011.

Detaljplanen för kontorshuset närmast Essingeleden är för närvarande på granskning och förväntas antas under hösten 2014. Samråd om detaljplanen för bostäderna och Kristinebergsparken

planeras till hösten 2014. Detaljplanen för idrottshallen är beroende av beslut i idrotts – och fastighetsnämnden. Förhoppningsvis kan detaljplanen startas upp under hösten 2014.

Parkeringsgarage under Essingeleden

I samband med ombyggnaden av trafikplatsen kommer även området under Essingeleden vid Lindhagensgatan att rustas upp.

Ett litet torg invid Lindhagengallerian anläggs nu och under 2014-2015 planeras miljön under Essingeleden att förbättras.

Samtidigt planerar Stockholm Parkering en upprustning av sitt garage under Essingeleden. En skärm av smala ställameller föreslås sättas upp mot Lindhagensgatan.



Stockholm Parkerings garage inklätt i en skärm av ställameller

Garageområdet upplåts idag av trafikkontoret genom upplåtelse av allmänplats. I samband med att detaljplanen för trafikplatsen upprättades utlades delar av garageområdet som kvartersmark. Syftet var att Stockholm Parkering skulle ha möjlighet till en långsiktig upplåtelseform.

Överenskommelse om exploatering

Ett förslag till överenskommelse med Stockholm Parkering för garaget under Essingeleden har tagits fram.

Enligt överenskommelsen ska delar av garageområdet upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering. Resterande delar av garaget kommer genom servitut knytas till tomträttsfastigheten.

Avgäldsnivån föreslås till 1.250 kr per parkeringsplats, vilket motsvarar den nivå som erläggs för motsvarande parkeringsanläggningar i innerstaden.

I samband med tomträttsupplåtelsen ska Stockholm Parkering uppföra en skärm runt garaget vid Lindhagensgatan, se ovan. Stockholm Parkering ansvarar och bekostar uppförandet, tillika framtida drift och underhåll, av skärmen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för trafikplatsen i juni 2011. Beslutet innebär att stadens kostnader för ombyggnaden av trafikplatsen, 354 mnkr, finansieras genom att ta i anspråk tidigare avsatta medel för infrastrukturella åtgärder. Investeringar i stadens egna anläggningar, 46 mnkr, belastar exploateringsnämndens investeringsbudget.

Investeringsutgifterna för exploateringsnämnden avser bland annat utredningar, projektering och ersättning till Trafikverket under utrednings- och projekteringsfasen. Under 2011 förvärvade staden fastigheten Alsiskan 1 till följd av trafikplatsprojektet. Förvärvet inklusive omkostnader har belastat exploateringsnämndens budget med totalt 18 mnkr.

Sedan genomförandebeslutet fattades har utgifter tillkommit för ledningsflyttar orsakat av trafikplatsombyggnaden, utredningar för upprustning av Lindhagensgatan vid trafikplatsen, byggledning mm.

Totalt beräknas ytterligare ca 16 mnkr, utöver tidigare 46 mnkr, belasta exploateringsnämndens budget. Det innebär en total budget för exploateringsnämnden om 62 mnkr. Samtidigt kommer exploateringsnämnden få en årlig intäkt om drygt 600 000 kr i tomträttsavgäld som inte tidigare budgeterats.

På grund utav de ekonomiska förändringarna måste ett reviderat genomförandebeslut tas fram vilket föranleder detta ärende.

Ärendet kommer endast föreläggas exploateringsnämnden och inte kommunfullmäktige då avvikelserna jämfört med genomförandebeslutet understiger 20 mnkr.

Trafikplatsprojektet löper i övrigt på som planerat och ingen förändring av de 354 mnkr som belastar stadens konto för infrastrukturella åtgärder beräknas behöva ske.

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.

Nuvärdet i det här tjänsteutlåtandet presenteras som nuvärde inklusive historiskt nettokassaflöde för att få en jämförelse med det ursprungliga genomförandebeslutet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden inklusive historiskt nettokassaflöde för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 29 mnkr. Om hänsyn inte tas till det historiska kassaflödet redovisar projektet ett positivt nuvärde om 9 mnkr.

Nuvärdet är bättre än i det ursprungliga genomförandebeslutet på grund utav den nytillkomna tomträttsupplåtelsen till Stockholm Parkering.

I föreliggande nuvärdesberäkning har endast trafikplatsprojektet tagits med. Om även kommande projekt som trafikplatsprojektet möjliggör, dvs kontor och bostäder på Kristinebergshöjden, tas med i beräkningarna kommer nuvärdeskalkylen redovisa ett positivt nuvärde.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 62 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-54,7	-3,8	-3,0	0,0	0,0	0,0	-61,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-54,1	-3,8	-3,0	0,0	0,0	0,0	-60,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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	2014	2015	2016	2017	2018	Senare
Resultatpåverkan ExplN						
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	max 0,6
Internränta	0,0	0,0	-1,7	-1,7	-1,6	max -1,6
Avskrivningar	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-1,1	max -1,1
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,6	-2,2	-2,2	-2,2	
Resultatpåverkan TRN+SDN						
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	

De beräknade driftkostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,8 mnkr år 2016 och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

Genomförandefrågor

Tidplan

Ombyggnaden av trafikplatsen löper på som planerat. Den ombyggda trafikplatsen beräknas vara färdig att tas i bruk under hösten 2015.

Stadens och Stockholm Parkerings arbeten med att rusta upp miljön under Essingeleden vid Lindhagensgatan beräknas pågå under 2014-2015.

Kontorets sammanfattande bedömning

Ombyggnaden av trafikplats Kristineberg är en viktig förutsättning för att förverkliga planerna för stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Genom ombyggnaden möjliggörs kontor, bostäder och en idrottshall på Kristinebergshöjden.

För att ge stadsutvecklingsområdets huvudgata ett värdigt uttryck under Essingeleden är det motiverat att rusta upp miljön vid Lindhagensgatan. Att samtidigt kunna erbjuda Stockholm Parkering en långsiktig upplåtelseform tryggar parkeringsanläggningens framtid.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl