

**Handläggare**Torkel Öste  
07055158801**Till**Exploateringsnämnden  
2023-02-23Staffan Lorentz  
08-508 260 81**Överenskommelse om exploatering med  
försäljning inom kvarter Starkströmmen 2  
och 4 m.fl., i Norra Djurgårdsstaden,  
Östermalm med Ankarspik 120 AB  
(Vasakronan) samt exploatering med  
tomträttsupplåtelse för driftdepå till  
Trafikverket****Genomförandebeslut****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 100 mnkr och investeringsinkomster om 65 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hjorthagen 1:1 till Ankarspik 120 AB (Vasakronan) med en försäljningsinkomst om cirka 15,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning till Ankarspik 120 AB (Vasakronan) inom Starkströmmen 2 och 4.
4. Exploateringsnämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för driftdepå till Trafikverket.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 31  
Växel 08-508 276 00  
johanna.sundelof@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Sverker Henriksson  
T.f. avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

## Sammanfattning

Projektet kvarteret Starkströmmen 2 och 4 m.fl. utgör ett delområde i Norra Djurgårdsstaden i angränsning till Hjorthagen. Kommande detaljplan, Dp 2013-14769 som planeras antas av stadsbyggnadsnämnden 2023-05-25, syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus på Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 samt en ny driftdepå för Trafikverkets verksamhet på Norra länken.

På Vasakronans fastigheter rivs två äldre byggnader som då ger plats för ett nytt och större kontorshus om 33 690 kvm ljus BTA uppdelat i tre sammankopplade volymer i 7 till 16 våningar. I byggrätten ingår då 200 kvm TA av fastigheten Hjorthagen 1:1 som staden säljer till Vasakronan. Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats och bilägges förslaget till exploateringsavtal. Exploateringskontoret ser positivt på att denna exploatering kan komma till stånd och som kommer att utgöra en entré till Hjorthagen, vilket är ett led i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Till Trafikverket upplåtes ett område om 3500 kvm TA med tomträtt genom avstyckning från stadens fastighet Hjorthagen 1:1. Staden har i sitt genomförandeavtal med Trafikverket om Norra länken från 2004 förbundit sig att upplåta mark för en driftdepå, som ska innehålla de ytor och funktioner som behövs för Norra länken, bl a uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad. En sådan plats enligt avtalad specifikation var svår för staden att tillhandahålla i direkt

anslutning till trafikanläggningen i innerstaden. Ett markanvisningsavtal tecknades 2014-01-08 (dnr E2014-0006) och med förslagen överenskommelse om exploatering med tomträtt kan ärendet fullföljas. Exploateringskontoret är nöjd med att stadens åtagande nu uppfylls.

Exploateringsåtgärderna inom kv Starkströmmen är för förhållandena på platsen omfattande och komplexa och förklarar varför projektet tagit lång tid. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 100 mnkr, varav 11 mnkr är utgifter före år 2023, dvs. redan nedlagda utgifter. Inkomsterna i löpande priser beräknas till ca 65 mnkr och markförsäljningen till Vasakronan uppgår till 15,7 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 19 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 80 procent. Projektet ingår som en del av Hjorthagen. Det senaste reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen (antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02) redovisade ett positivt nettonuvärde om ca 1 304 mnkr. Totalt sett bedöms Hjorthagen som helhet fortsatt kunna redovisa ett positivt nettonuvärde närmare 1 miljard kronor. Åtgärderna är även till nytta för den kommande exploateringen av det intilliggande kvarteret Elekiciteten och för Banhofs projekt vid Midskogsgränd och som entré till hela Hjorthagen.

Försäljningsinkomster beräknas till 15,7 mnkr. Expertrådet har godkänt försäljningsärendet 2023-02-16 (Dnr E2018-00889). Midskogsgränd utgör angöringsväg till kvarteret och exploateringskontoret utför åtgärder med gatuarbeten, dagvatten och ledningsflyttning.

Inom planområdet finns ett stort antal ledningar i drift som behöver flyttas, omförläggas och samordnas med så små driftstörningar som möjligt. Ellevios befintliga nätstation inom blivande tomträtten flyttas till nytt läge inom exploateringsområdet.

Inom Trafikverkets blivande tomträtt finns två värdefulla ekar som skyddas både med bestämmelse på plankartan och i överenskommelsen om exploatering.

På Jägmästargatan utför Trafikverket och Vasakronan gatuarbeten inklusive anpassnings- och anslutningsarbeten i form

av ny trottoar m m som efter färdigställande överlämnas till staden. De bekostar då också huvuddelen av den investeringen medan staden svarar för en mindre del av kostnaderna här. Anläggningsarbetena utmed Jägmästargatan är komplicerade pga exploateringsobjektens marknivå. Anläggningsarbetena på gatan har bedömts bäst kunna utföras av Trafikverket och Vasakronan i samband med att de uppför sina byggnader.

Trafikverkets driftdepå, inklusive exploateringskostnaderna finansieras av Trafikverket genom ”projektmedel” enligt Norra länkens genomförandeavtal (2004) där staden är medfinansär. Staden upplåter tomträtten mot en årlig avgäld av 1 000:- kronor. Regleringen av finansiering av driftdepån mellan staden och Trafikverket sker genom stadsledningskontoret. Jfr slutrapporten för Norra länken dnr E2020-01516.

Avstämning har skett med trafikkontoret och stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret bedömer att utbyggnaden av kv Starkströmmen överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktsplan och stadens Vision 2040.

Överenskommelse om exploatering avses således tecknas med både Trafikverket och Vasakronan. I avtalen regleras bland annat tidplan för utbyggnad av exploateringsområdet, fastighetsbildning, marköverlåtelse, finansiering av lantmäteriförrättningar, återställande- och anslutningsarbeten, flytt och omläggning av ledningar, utförande och finansiering av allmänna platser inklusive hur exploitörerna och staden ska samordna sig. Vidare regleras ett flertal nyttjanderätts- och servitutsavtal som behöver upprättas. Ett genomförandebeslut erfordras för båda överenskommelserna.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner överenskommelse om exploatering och fattar erforderligt genomförandebeslut samt föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.



*Röd ring redovisar ungefärligt läge över exploateringsområdet.*

## Bakgrund till överenskommelsen

### Planområdet och omringliggande område

Projektet kvarteret Starkströmmen 2 och 4 m.fl. utgör ett delområde i Norra Djurgårdsstaden i angränsning till Hjorthagen. Kommande detaljplan, Dp 2013-14769 som planeras antas av stadsbyggnadsnämnden 2023-05-25, syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt kontorshus på Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 samt en ny driftdepå inom del av Hjorthagen 1:1 för Trafikverkets verksamhet på Norra länken. De nya byggnaderna ingår som en del i stadsutvecklingsområdet i Norra Djurgårdsstaden.

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

Exploateringskontorets frågor har framförts till stadsbyggnadskontoret och beaktats i planprocessen.

Kv. Starkströmmen ligger i ett område som förändras snabbt och där flera exploateringsprojekt är föreslagna, under planering eller under genomförande. Kvarteret kommer att utgöra ett verksamhetsområde utan bostadsbebyggelse. På det till planområdet angränsande fastigheterna Starkströmmen 5, upplåten med tomträtt, har Elementica/Bahnhof beviljats bygglov för en ny serverhall och på Starkströmmen 1 har sedan tidigare tecknats ett avtal med Ellevio om exploatering med tomträttsupplåtelse. Kvarteret ligger inom stadsdelen Hjorthagen som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, vilket är ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering och genomförande pågår för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Hjorthagen kompletteras och utvecklas från att utgöra cirka 440 000 kvm industrimark till en levande och attraktiv stadsdel med en blandning av bostäder, service och verksamheter med hög stadsmiljömässig kvalitet.

Främst Vasakronans byggnad men även Trafikverkets, vars placeringar, läge och synlighet medför anspråk på en god arkitektonisk utformning och föreslagna byggnader förväntas tillföra ett positivt inslag i stadsbilden. Byggnaderna bidrar även till att markera Norra länkens början/slut samt entrén till Hjorthagen.

I kv. Elektriciteten, norr om planområdet, planeras det nuvarande ställverket att byggas om och placeras i en byggnad varvid resten av kvarteret kan bebyggas med bostäder och andra samhällsfunktioner. I söder ansluter planområdet till Norra länken och Värtabanan vilka är riksintressen för kommunikationsanläggningar. Planområdet ligger även i närheten av Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas av hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap § 7. Projektet kv. Starkströmmen möjliggör att sambanden förstärks mellan planerad bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden och befintlig bebyggelse i Hjorthagen. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden, såväl som boendemiljö och besöksmål samt som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Runt Trafikplats Hjorthagen finns förslag på ny bebyggelse på flera olika platser. Direkt öster om planområdet invigdes 2016 Stockholm Exergis nya kraftvärmeverk Värtaverket. I kv. Valparaiso, öster om trafikplatsen pågår planering för kontor och bostäder med mera i anslutning till den nya Värtaterminalen. I kv. Bremen, som ligger söder om Hjorthagens trafikplats har

fastighetsägare visat intresse för att utveckla sina fastigheter med högre bebyggelse längs Tegeluddsvägen och start-PM har beslutats av stadsbyggnadsnämnden.

Utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har delvis inneburit en avveckling och omlokalisering av de verksamheter som bedrivits i Loudden och Frihamnen. Detta har gett en betydande minskning av transporter med farligt gods på Norra länken till och från området.



Situationsplan över detaljplaneområdet. Planområdet är inringat med svart streckad linje. Illustration: Tengbom arkitekter.

### Norra länken

Norra länken utgör en övergripande trafikled i öst-västlig riktning norr om Stockholms innerstad och är ett av de största infrastrukturprojekten som har genomförts i Stockholmsregionen. Norra länken har varit en förutsättning för exploateringar i dess närhet, såsom Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.

Norra länken har utretts och genomförts av Trafikverket och Stockholms stad har medfinansierat Trafikverkets utbyggnad av Norra Länken i enlighet med flera avtal, Ramavtal för utbyggnad av Ringen och yttre Tvärleden (1995), Finansieringsöverenskommelse (2002), Genomförandavtal Norra Länken (2004) samt Tilläggsavtal nr 1-4.

I genomförandavtalet ingår att bygga en driftdepå. Driftdepån bekostas med projektmedel enligt villkoren för genomförandavtalets medfinansiering, vilket innebär att Trafikverket bekostar 75 % och staden 25 %. Regleringen av dessa medel mellan staden och Trafikverket sker genom stadsledningskontoret.

### **Driftdepån**

Trafikverket behöver ha driftdepån i närheten av Norra länken för dess drift och underhåll. I genomförandavtalet med Trafikverket har staden förbundit sig att upplåta mark för denna. Driftdepån ska innehålla de ytor och funktioner som behövs för Norra länken, bland annat uppställning av fordon, material, lagerlokaler, kontorslokaler och verkstad.

Lastning och lossning sker inne på trafikområdet. Uppställning av fordon och lagring av material sker under ett skärmtak. Om behov uppstår kan utrymmet under skärmtaket byggas in.



Skärmtak för driftdepån. Källa: Trafikverket

Den nya bebyggelsen och hantering av planområdets olika marknivåer utgör ett positivt tillskott i stadsmiljön. Upplåtelse sker genom tomträtt. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avses avstyckning ske från stadens fastighet Hjorthagen 1:1 och därefter avses tomträtt bildas som kan upplåtas till Trafikverket.

Staden har i samråd med Trafikverket sedan 2011 utrett flera olika lokaliseringar av driftdepå och funnit att den aktuella platsen var mest lämplig. I utredning ingick Hagastaden, Albano

och Norra Djurgårdsstaden och det var svårt att hitta ett lämpligt ställe på grund av alla komplikationer såsom andra redan pågående projekt.



Vy från nordost. Illustration: Tengbom arkitekter.

### **Kontorsbyggnaden**

På fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 rivs två befintliga kontorshus och ger plats för ett nytt och större kontorshus uppdelat i tre sammankopplade volymer i 7 till 16 våningar inklusive källarplan räknat från Jägmästargatan. Kontorshuset placeras i en storskalig miljö vid Norra länken och höjden är anpassad till omgivande bebyggelse.

Byggnaden kommer att vara synlig från omgivande gator och från högre punkter i omgivningen. Kontorsbyggnaden kommer att ha underjordsgarage.

Vasakronan förvärvar del av stadens fastighet Hjorthagen 1:1 till sina fastigheter Starkströmmen 2 och 4. Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan parterna, vilket avses användas som grund för kommande fastighetsbildning.

Totalt tillskapas möjlighet att bygga ca 2 000 arbetsplatser varav merparten återfinns inom kontorsbyggnaden, men även inom handel, service och inom depåverksamheten.



Vy från sydost med föreslagen kontorsbyggnad. Illustration: Tengbom arkitekter.

### **Jägmästargatan**

Öster om blivande tomträtten och Vasakronans fastigheter Starkströmmen 2 och 4 ligger Jägmästargatan, där anpassning och anslutningsarbeten erfordras för genomförandet av detaljplanen, vilket Trafikverket och Vasakronan ska svara för att utföra och i huvudsak bekosta. Den stora höjdskillnaden mellan gata och tomtmark gör att gatan behöver anpassas till den blivande belastning som tillkommer från Trafikverket och Vasakronans byggnader. Rivning av befintlig mur, anläggande av trottoar, övergångsställe, GC-bana och trädplantering behöver samordnas och utföras i samband med att de nya husen uppförs.

Trafikverkets kostnader finansieras via projektmedel, utifrån genomförandeaftalet för Norra länken. Anläggningen överlämnas till staden efter färdigställande. Staden svarar för en mindre del av kostnaden då utbyggnad av Jägmästargatans södra del även är till nytta för den kommande exploateringen inom kvarteret Elektriciteten.

### **Midskogsgränd**

Midskogsgränd utgör angöringsväg till området. Längs gatan planeras en utbyggnad av ett nytt gång- och cykelstråk, som fortsätter vidare västerut i Hjorthagsparken. Trottoaren på norra sidan av Midskogsgränd breddas för gående. Cykeltrafiken går fortsatt i blandtrafik på Midskogsgränd som utformas för en låg fordons hastighet. Intill planområdet har Elementica (Banhof) en

tomträtt på Starkströmmen 5. Här finns också Starkströmmen 1 som ännu inte upplåtits med tomträtt. Angöring till tomträtterna sker genom Midskogsgränd och därmed svarar staden för en mindre del av kostnaderna för utbyggnationen av Midskogsgränd.

### **Ledningar**

Inom exploateringsområdet finns flera befintliga ledningar tillhörande Ellevio, Stokab, Skanova, Stockholm Vatten och avfall AB och Stockholm exergi. Flera utredningar och samordningar har krävts för att komma fram till lämpliga placeringar av ledningar. Stockholm Vatten och avfall AB har bland annat en huvudvattenledning som planeras att flyttas från Jägmästargatan in till planområdet, ledningen ska gå genom Vasakronans fastighet via en kulvert och vidare genom Trafikverkets blivande tomträtt ut genom Midskogsgränd. Ledningsomläggningarna blir komplicerade då detta måste ske med dessa i drift hela tiden, särskilt gäller detta huvudvattenledningen. Ellevios befintliga nätstation flyttas till nytt läge. Nätstationen har placerats så att en värdefull ek kan sparas. Den nya nätstationen bidrar till att säkra stadens elförsörjning.

### **Skyddsvärda träd**

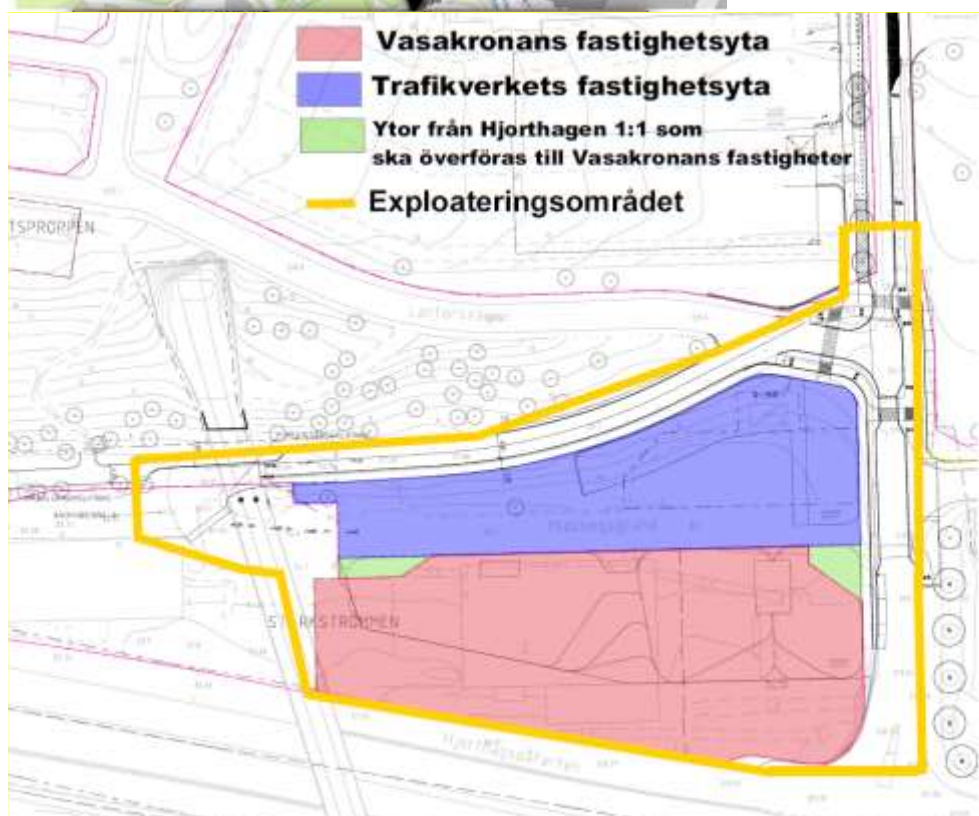
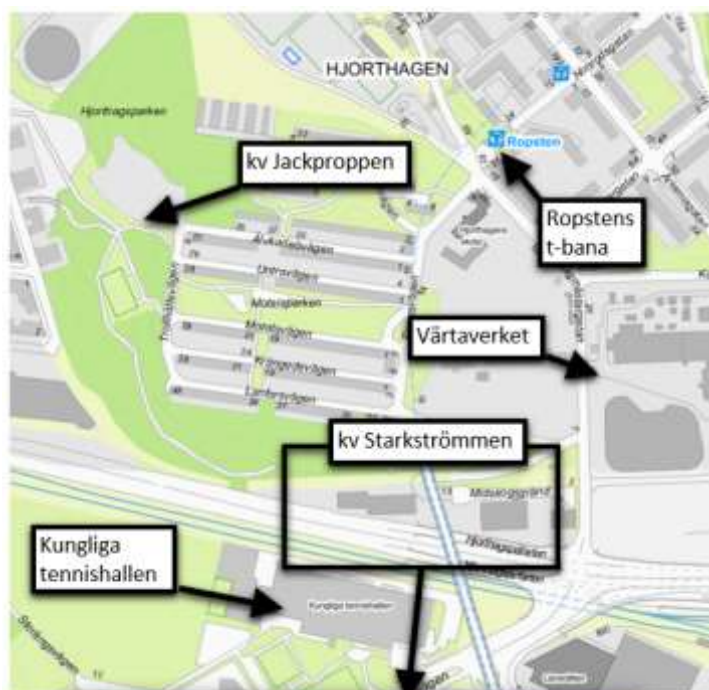
Inom Trafikverkets blivande tomträtt finns två värdefulla ekar som har beaktats inom planskedet. Hanteringen av ekarna regleras både på plankartan, genom n1 bestämmelse samt i överenskommelse om exploatering, där skyddsåtgärder ska tas.

### **Tunnelbanan**

Planområdet genomkorsas av tunnelbanebron för Ropstenslinjen som utgör en central infrastruktur för stadsdelens förbindelse med Stockholm City. Trafikverket och Vasakronan behöver beakta skyddszonen kring bron i samband med sina anläggnings och byggnadsarbeten.

### **Risker**

En särskild riskutredning har gjorts där analyser, åtgärder och slutsatser presenterats. Bedömningen är att föreslagna åtgärder innebär att riskerna hanterats och att föreslagen markanvändning är lämplig.



Utredningar som utgör underlag till detaljplanen är:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Starkströmmen 1, Sweco 2016-06-01).
- Kv. Starkströmmen olägenhetsbedömning (Sweco 2017-10-12).

- *EMF-Mätningar. Kv Starkströmmen*, (Exengo 2017-12-01)
- *Projekterings-PM Geoteknik. Underlag för projektering av mark- och grundläggningsarbeten*, (Structor 2017-12-15. Rev. 2018-10-05, Rev. 2022-05-13)
- *Miljöteknisk markundersökning, Starkströmmen 2 och 4 - Stockholm* (Structor 2018-02-28).
- *PM - Risk avseende människors hälsa och säkerhet*, (Projektstaben, 2018-03-01).
- *Bedömning av miljö kvalitetsnormer för luft Starkströmmen*, (Sweco 2018-03-05)
- *Dagvattenutredning Starkströmmen 2-4*, (WSP 2018-04. Rev. 2019-10-07, Rev. 2022-05-20)

## Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden godkände genomförandebeslut och genomförandeavtal med Trafikverket avseende Norra länken 2004-12-16.

Exploateringsnämnden har godkänt ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2013-12-12. Tidigare inriktningsbeslut från 2009-09-07 är baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

Reviderat program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden godkändes av kommunfullmäktige 2021.

2014-03-06 godkände stadsbyggnadsnämnden start-pm för detaljplaneläggning.

KF 2014-04-07 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark för driftdepån till Norra länken inom fastigheten Hjorthagen 1:1 till Trafikverket Region Stockholm. Markanvisningen tecknades 2014 samt förlängdes 2018 och 2020. Markanvisningen syfte var att skapa ett grönområde genom att lyfta park/torg till gatunivå och samtidigt bygga driftdepån under mark.

Reviderat inriktningsbeslutet för Hjorthagen 2017-08-24 (exploateringsnämnden) och 2017-11-06 (kommunfullmäktige).

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2019-11-14 (exploateringsnämnden) och 2020-11-02 (kommunfullmäktige).

## Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 med Trafikverket, se bilaga 1. Trafikverket ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark och på allmän platsmark för sin del av Jägmästargatan. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med försäljning inom kv Starkströmmen 2 och 4 med Vasakronan, se bilaga 2. Vasakronan ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark och på allmän platsmark för sin del av Jägmästargatan.

Expertrådet har godkänt försäljningsärendet 2023-02-16 (Dnr E2018-00889).

Överenskommelserna om exploatering reglerar utöver ovanstående även erforderlig fastighetsbildning, servituts- och nyttjanderättsupplåtelser samt bildande av gemensamhetsanläggning. Härutöver reglerar avtalen genomförandet av ledningsflyttningar och utbyggnad av allmänna anläggningar. Inom Trafikverkets blivande tomträtt utför staden viss ledningsflyttning och anlägger utmed Midskogsgränd en stödmur som bekostas av och ska ägas av Trafikverket. Avtalen reglerar också hur parterna ska samverka med varandra för att exploateringen ska kunna genomföras så ekonomiskt och effektivt som möjligt.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 100 mnkr.

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

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 negativt nettonuvärde om 19 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Del av Hjorthagen 1:1 kommer att säljas till Vasakronan.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 100 mnkr, varav 11 mnkr är utgifter före år 2023, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst gatubyggnadskostnader och ledningsomläggningar.

Inkomsterna beräknas till ca 65 mnkr, varav huvuddelen utgörs av gatukostnadsersättning. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning för del av Hjorthagen 1:1 till Vasakronan beräknas till 15,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 15,4 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 80 procent.

All ekonomisk risk avseende Vasakronans del av projekteringen av Jägmästargatan står Vasakronan för. Staden har risk för förgävesprojektering för Midskogsgränd.

Trafikverket står för 75% av all ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen för driftdepån och sin del av Jägmästargatan och för en viss del av Midskogsgränd. Staden står genom genomförandeaftalet som medfinansiär för Norra länken med 25% och har motsvarande risk. Den ekonomiska regleringen i denna del hanteras inom ramen för projekt Norra länken genom stadsledningskontoret.

Marken till Trafikverket avses upplåtas med tomträtt. Med en reducerad avgäld om 1 000:- kr/år. Trafikverket utför och bekostar exploatering inom exploateringsområdet.

En förskjutning i tidplan skulle leda till att tillfällig lösning för driftdepån för längre tid än planerad måste hittas. Detta kan leda till ökade kostnader.

Är mark-och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till ökade kostnader.

Riskpåslag har lagts på stadens kostnader i projektet på 20%.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 100 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 65 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |             |              |              |             |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |             |              |              |             |               |               |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2022</b>   | <b>2023</b> | <b>2024</b>  | <b>2025</b>  | <b>2026</b> | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -11,3         | -4,4        | -28,1        | -48,1        | 0,0         | -8,0          | -100,0        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 27,1        | 8,8          | 19,6         | 9,6         | 0,0           | 65,2          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-11,3</b>  | <b>22,7</b> | <b>-19,2</b> | <b>-28,5</b> | <b>9,6</b>  | <b>-8,0</b>   | <b>-34,8</b>  |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 15,7         | 0,0          | 0,0         | 0,0           | 15,7          |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms inte nämnvärt påverka stadens och nämndens löpande drift- och underhållskostnader. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 15,4 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Om jord överstigande halterna av föroreningar enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer för MKM (mindre känslig markanvändning) påträffas skall staden svara för exploatörens merkostnader för transport och deponi för massor med halter över

MKM som det inte finns någon avsättning för. Ett riskbelopp för detta har tagits upp i kalkylen.

För uppförandet av allmänna anläggningar avräknas exploatörernas kostnader (stadens intäkter) mot verklig kostnad. Det innebär att för den delen av investeringen som överstiger intäkterna så står staden risken om dessa blir dyrare än kalkylen säger.

### **Slutsats-ekonomi**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 19 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Projektet ingår som en del av Hjorthagen. Det senaste reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen (antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02) redovisade ett positivt nettonuvärde om ca 1 304 mnkr. Totalt sett bedöms Hjorthagen som helhet fortsatt kunna redovisa ett positivt nettonuvärde närmare 1 miljard kronor.

De åtgärder som utförs på Jägmästargatan och anslutning mot Lanforsvägen är till nytta även för den kommande utvecklingen av kvarteret Elektriciteten.

### **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 (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020.

För varje delområde och utbyggnadsetapp i Norra Djurgårdsstaden framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till överenskommelse om exploatering.

## 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. Delprojekten ska därefter bedömas huruvida de medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Starkströmmen 1, Sweco genomfördes 2016-06-01.

Miljöteknisk markundersökning, Starkströmmen 2 och 4 - Stockholm genomfördes 2018.

Bedömning av miljökvalitetsnormer för luft Starkströmmen genomfördes 2018.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan och att därför heller ingen fördjupning av MKB behöver göras.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

I handlingsprogrammet anges vilken grönytefaktor som ska uppnås. Kompensation för ianspråktagande av grönyta kommer att hanteras i detaljplanen.

Då staden inte är markägare till fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 kommer inget särskilt handlingsprogram att tas fram för denna del. Vasakronan har en egen miljöprofil och avser att uppföra kontorsbyggnaden i trästomme och integrera solceller i byggnadens fasad. De planerar även för gröna tak.

## Energihushållning

Trafikverket har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hjorthagen 1:1 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

Planförslaget uppfyller stadens riktlinjer för tillgänglighet. För besökare till kontorsbyggnaden är det möjligt att angöra med bil på Jägmästargatan med mellan ca 10-20 meter från huvudentrén. Handikapparkering är möjligt att anordna i garageplanen intill hiss. Inom driftdepån planeras en parkeringsplats för rörelsehindrade.

Tillgänglighet i området ökar genom att trottoar, övergångsställe och vändplan planeras att anläggas och anpassas till stadens krav.

Angöringsplatser anläggs och tillkommer även på Jägmästargatan utanför Vasakronans fastighet.

## Påverkan på barn

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 att säkerställa i kommande etapper.

De verksamheter som bedrivs på platsen utgör inte miljöer där barn vistas. Trafikverkets driftdepå kommer att vara inhägnad och otillgänglig för allmänheten. Med det ökade trafikflödet på Midskogsgränd är gång- och cykelvägens säkra anslutning till trottoaren viktig för en trygg trafikmiljö. Gångbanan längst Midskogsgränd breddas, vilket är positivt för barn som rör sig förbi planområdet.

## Jämställdhet

Jämställdhetsfrågor hanteras i detaljplan.

I och med de verksamheter som planeras på platsen kommer Jägmästargatan att befolkas under en större del av dygnets timmar. Ett aktivare gaturum är positivt för den upplevda tryggheten då fler personer rör sig i området. Kopplingen mellan Hjorthagen och Gärdet stärks och i och med att den tillkommande bebyggelsen som hjälper till att definiera entrén till området och tydliggöra gaturummet.

## Konstnärlig utsmyckning

Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden-Hjorthagen och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Inom eller i anslutning till kv. Starkströmmen finns inget lämpligt utrymme för konstnärlig utsmyckning.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

| Aktivitet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | År                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Rivning av Vasakronans befintliga kontorsbyggnader, spontning och pålning för Vasakronans kommande kontorshus samt byggnation av kulvert för huvudvattenledning                                                                                                                                                                                                                                                        | Q2 2023 – Q2 2024 |
| Ledningsomläggning av kombiledning inom kvartersmark. Byggnation av provisorisk byggväg, stödmur längs Midskogsgränd samt eventuell flytt av nätstation.                                                                                                                                                                                                                                                               | Q3 2024 – Q1 2025 |
| Ledningsomläggning VA, el, fiber, tele och eventuell fjärrvärme inom allmän platsmark (Midskogsgränd/Jägmästargatan). Byggnation av gångbana och växtbädd/dike längs Midskogsgränd.                                                                                                                                                                                                                                    | Q2 2025 - Q4 2025 |
| Byggnation av Trafikverkets driftdepå samt del av ny gångbana längs västra sidan av Jägmästargatan inkl. trädplanteringar. Byggnation av gc-bana och övergångsställe på östra sidan av Jägmästargatan samt omskevning av södra delen av gatan.<br><br>Byggnation av Vasakronans kontorsbyggnad samt del av ny gångbana längs västra sidan av Jägmästargatan inkl. skyddsåtgärder för kombiledning under Jägmästargatan | Q1 2026 - Q2 2028 |

Trafikverket åtar sig att ansluta sig till och nyttja stadens bygglogistikcenter (BLC) som är förlagt i Frihamnen. Trafikverket åtar sig att ansluta sig till och nyttja stadens masslogistikcenter (MLC).

## Risker och osäkerheter

De största riskerna i projektet är:

- Att tilltänkta metoder för genomförandet inte fungerar och ger tillfredställande resultat. Medför omprojektering och metodförändring.
- Hinder som inte kan förutses.
- Följdverkningar och påverkan på tidplan för kommande aktiviteter vid problem.
- Logistik ihop med närliggande entreprenader och framkomlighet för tredje man.
- Hittills har de flesta detaljplaner i Norra Djurgårdsstaden överklagats. Om domstolen skulle ge klaganden rätt innebär det risk för stora förseningar.
- Är mark- och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till mindre förseningar.
- En förskjutning i tid skulle leda till att tillfällig lösning för driftdepån för längre tid än planerad måste hittas.
- Andra risker som kontoret ser och arbetar med att förebygga är kompetens och resursbrist, arbetsplatsolyckor, förseningar och negativ medial uppmärksamhet.
- De analyserade riskkällorna som berör aktuellt planområde är verksamheten Värtaverket (Energihamnen), transporter av farligt gods på Värtabanan, Norra länken, och Jägmästargatan samt urspårningsrisk vid tunnelbanan.

## Kommunikation

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Med lokalisering av driftdepån blir en svår fråga löst för staden. Åtagandet att stå för mark för driftdepå var kopplat till Hagastaden, Albano och Norra länken. Med lokalisering av

driftdepåns läge har man hittat ett område omedelbart bredvid Norra länken, vilket leder till minskad trafik i området och därmed är bra ur hållbarhetssynpunkt. Exploateringskontoret är nöjd med att stadens åtagande nu uppfylls.

Kontorshuset och driftdepån bedöms skapa ett mer samlat och aktivt gaturum i stråket mot Hjorthagen med nya entréer ut mot Jägmästargatan och de arbetsplatser som tillskapas bedöms därmed utgöra ett positivt tillskott i stadsmiljön.

För att den stora kontorsbyggnaden ska kunna uppföras säljs del av stadens fastighet Hjorthagen 1:1. Exploateringskontoret ser positivt på att denna exploatering kan komma till stånd och som kommer att utgöra en entré till Hjorthagen, vilket är ett led i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Anslutnings- och anpassningsarbeten på Jägmästargatan har varit en komplex fråga inom projektet som har lett till tidsförskjutningar. Exploateringskontoret är nöjd med att Trafikverket och Vasakronan kommer att svara för erforderliga åtgärder för anslutning och anpassning på Jägmästargatan.

Exploateringskontoret ser positivt på att två värdefulla ekar inom planområdet har kunnat bevaras. Dessutom regleras skyddsåtaganden både i detaljplan och i överenskommelse om exploatering.

Planen syftar även till att hantera risker med farligt gods och dagvattenhantering.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Överenskommelse om exploatering (Trafikverket)
2. Överenskommelse om exploatering (Vasakronan)
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal