

Utlåtande 2006:142 RIII (Dnr 302-2051/2006)

Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om iordningställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av markområden i Albano och Värtahamnen m.m. Avtal med JM Fastigheter AB om köp av kv. Grönland m.m.

Hemställan från marknämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 12 juni 2006

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning, innebärande iordningställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av mark i Albano och Värtahamnen m.m., godkänns (*bilaga 1*).
2. Avtal med JM Fastigheter AB om transportköp av fastigheten Djurgården 1:39, kv. Grönland godkänns (*bilaga 2*).
3. Stadens utgifter om 74,7 mnkr för markköp, investeringsutgifter om 23 mnkr för upprustning av Fisksjöäng samt tillkommande driftkostnader om ca 1 mnkr per år får beaktas vid upprättandet av marknämndens budget för 2007 och kommande år.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Ärendet

Det är för Stockholms stad angeläget att lösa hinder för bostadsbyggandet i Hjorthagen-Värtanområdet och att lösa vissa andra markfrågor tillsammans

med staten. Staden har därför genom marknämnden förhandlat fram ett avtal med Statens fastighetsverk (SFV) och Kungliga Djurgårdens Förvaltning (KDF) om bl.a. markköp, markbyten och investering på Norra Djurgården. Ett led i avtalet är att av JM Fastighets AB transportköpa en fastighet i Djurgårdstaden som KDF avser utveckla för varvsändamål.

Stadens utgifter uppgår till 60 mnkr för markköp och 23 mnkr för upprustning av Fisksjöäng. Avtalet innebär dessutom driftkostnader om sammanlagt ca 1 mnkr per år för ersättning till staten avseende utökad drift i nationalstadsparken och underhåll i Hagaparken. I avtalet klargörs även äganderätter och fastighetsgränser m.m.

Remisser

Ärendet är remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är angeläget att rationella fastighetsinnehav tillskapas, vilket bl.a. underlättar planerat bostadsbyggande. Det ekonomiska resultatet av avtalet med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen bedöms sammantaget bli acceptabelt för staden. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner avtalet med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

Mina synpunkter

Staden och staten har under åren förhandlat om och gemensamt upprättat bytes- och köpeavtal avseende mark så att ett mer rationellt fastighetsinnehav uppnåtts för parterna, vilket även är fallet i det avtal som behandlas i detta ärende. Detta avtal omfattar upprustningsåtgärder, deltagande i förvaltningskostnader, servituts- och arrendeavtal samt förvärv.

Avtalet innebär även för stadens del att Rosenbadsparken och tre markområden av förgårdsskaraktär överförs från staden till Statens fastighetsverk och för statens del att huvudmannaskapet för Riddarholmen övergår från staden till staten.

Staden förvärvar även fastigheten Grönland 1:39 av JM Fastighets AB och transporterar omedelbart köpet vidare till Kungliga Djurgårdsförvaltningen utan förpliktelser för staden. I och med transportköpet löses en tvist mellan staden och JM. Staten/Kungliga Djurgårdsförvaltningen, ges möjlighet att tillträda fastigheten som ska iordningställas.

Det är mycket positivt att staden, i och med detta ärende, kan bygga nya bostäder och studentbostäder i Albano, Värtan och Norra Djurgården, säkra

rekreationsområden för boende i Norra Djurgårdsstaden samt att området invid Beckholmen på Djurgården rustas och görs tillgängligt.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning, innebärande iordningställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av mark i Albano och Värtahamnen m.m., godkänns (*bilaga 1*).
2. Avtal med JM Fastighets AB om transportköp av fastigheten Djurgården 1:39, kv. Grönland godkänns (*bilaga 2*).
3. Stadens utgifter om 74,7 mnkr för markköp, investeringsutgifter om 23 mnkr för upprustning av Fisksjöäng samt tillkommande driftkostnader om ca 1 mnkr per år får beaktas vid upprättandet av marknämndens budget för 2007 och kommande år.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 31 maj 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Marknämnden beslutade den 27 april 2006 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

1. Marknämnden godkänner för sin del till utlåntagandet bifogade avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om iordningställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av mark i Albano och Värtahamnen m m.
2. Nämnden godkänner för sin del till utlåntagandet bifogade avtal med JM Fastighets AB om transportköp av fastigheten Djurgården 1:39, kv Grönland.
3. Nämnden underställer besluten kommunfullmäktige.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra köpen och övriga åtgärder enligt avtalen.
5. Nämnden godkänner investeringsutgifter om 23 mnkr avseende upprustning av Fisksjöäng samt ger kontoret i uppdrag att genomföra dessa arbeten inom projekt Norra Djurgårdsstaden.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 april 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Mellan markkontoret och staten genom Statens Fastighetsverk (SFV) och Kungliga Djurgårdens Förvaltning (KDF) har avtal upprättats om utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Avtalet omfattar upprustningsåtgärder, deltagande i förvaltningskostnader och servituts- och arrendeavtal i samband med nedläggning av kraftledning i tunnel, mm.

Avtalet omfattar också stadens förvärv av fastigheten Valparaiso 1 i Värtahamnen och del av Norra Djurgården 1:1 i Albanoområdet.

Avtalet innebär även för stadens del att Rosenbadsparken och tre markområden av förgårdskaraktär överförs från staden till SFV och för statens del att huvudmannaskapet för Riddarholmen övergår från staden till staten. Expertrådet för fastighetsvärdering kommer att behandla förvärven 2006-04-19, i ärende med dnr 2004-385-1238.

Staden förvärvar även fastigheten Grönland 1:39 av JM Fastighets AB och transporterar omedelbart köpet vidare till KDF utan förpliktelser för staden. I och med transportköpet löses en tvist mellan staden och JM. Staten/KDF, ges möjlighet att tillträda fastigheten.

Kontoret anser det angeläget att komma överens med KDF vad gäller utvecklingen av områdena i Albano och Norra Djurgårdsstaden. Det är därför av största vikt att avtalen undertecknas och att kontoret bekostar upprustning samt bidrar med driftkost-

nad avseende Fisksjöäng som till stor del kommer nyttjas av boende i Norra Djurgårdsstaden. Genom förvärvet av Valparaiso blir staden ensam markägare i området runt Siljaterminalen.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda avtalsförslag och underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att fullfölja avtalen.

Kontoret föreslår vidare att nämnden i enlighet med detta utlåtande godkänner kontorets förslag till delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden och ger kontoret i uppdrag att utföra de arbeten som är förenade med detta beslut. Beslutet villkoras av ny detaljplan.

Bakgrund

Staden och staten, genom Statens Fastighetsverk (SFV), tidigare Byggnadsstyrelsen, har under åren förhandlat om och gemensamt upprättat bytes- och köpeavtal avseende mark så att ett mer rationellt fastighetsinnehav uppnåtts för parterna. Ett liknande förfarande ligger till grund för de avtal som behandlas i detta tjänsteutlåtande. Föreliggande avtal inbegriper inte bara SFV utan även Kungliga Djurgårdens förvaltning (KDF), då vissa av de markområden som berörs disponeras av Hans Maj:t Konungen inom ramen för den enskilda dispositionsrätten. Den Kungliga Dispositionsrätten bevakas och förvaltas av KDF. Lagfaren ägare till fastigheten är svenska staten genom SFV.

Kontoret, SFV och KDF har förhandlat om och gemensamt upprättat förslag till ett avtal som dels reglerar iordningställande av Fisksjöäng mm, dels medger stadens förvärv av markområden i Värtahamnen och Albano och dels reglerar byte av ett flertal mindre markområden i staden, mm.

Fastigheten Djurgården 1:39, kv Grönland, förvärvades 1996 av Fastighetsaktiebolaget Strandpromenaden som ingår i JM-koncernen (JM). JM avsåg bebygga fastigheten med bostäder. Området ingår sedan 1995 i Nationalstadsparken. I detaljplanearbetet motsatte sig stadsbyggnadsnämnden bostadsändamål med hänvisning till intilliggande bullrande verksamhet från varv på Beckholmen, vilket avses bevaras. I ett inledande skede gjorde staden en planändring vilken innebar att gällande industribyggrätt utgick. Strandpromenaden stämde staden och en rättslig process har pågått sedan 1997 där Strandpromenaden har begärt skadestånd av staden i enlighet med övergångsbestämmelserna vid ändringen av PBL. KDF har intresse av Djurgården 1:39 i utvecklandet av ett museivarv tillgängligt för allmänheten. Parterna har överenskommit att staden förvärvar Djurgården 1:39 av JM som därmed avstår alla rättsliga anspråk på staden, varpå köpet omedelbart transporteras till KDF. Genom transportköpet av Djurgården 1:39 får KDF möjlighet att utveckla området för museal varvsverksamhet, vilket ligger i linje med den detaljplan som stadsbyggnadskontoret arbetar med.

Inom projektet Norra Djurgårdsstaden har Gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige fattat flertalet beslut. GFN har i två omgångar fattat beslut om markanvisning till 20 byggherrar och KF fattade 2004-12-14 delgenomförandebeslut om

investering om 1 100 Mnkr rörande tidiga arbeten inom exploateringsområdet. Investeringarna avser förberedande åtgärder i området för att frigöra mark för bostadsbebyggelse. I huvudsak innebär dessa investeringar avveckling av gasverksamheten, nedläggning av kraftledning i tunnel och flytt av gasledningar samt ny dagvattenkultvert.

Nedläggning av kraftledning i tunnel är en förutsättning för exploateringen, då bostäderna annars hamnar inom det säkerhetsavstånd kraftledningen har. Tunneln ligger helt inom stadens fastigheter förutom området vid tunnelns norra mynning, Fisksjöäng, där marken ägs av staten och förvaltas av KDF. Fisksjöäng är en del av Nationalstadsparken. För att genomföra en nedläggning av kraftledningen i tunnel krävs medgivande av KDF, vilket har lett till att KDF ställt krav på staden om upprustning av Fisksjöäng så att området kan möta det ökade användartrycket som förväntas i och med den kommande exploateringen. Parterna har därför under året förhandlat om en omdaning av området och har gemensamt tagit fram förslag till gestaltning.

AVTAL

Avtal med SFV och KDF

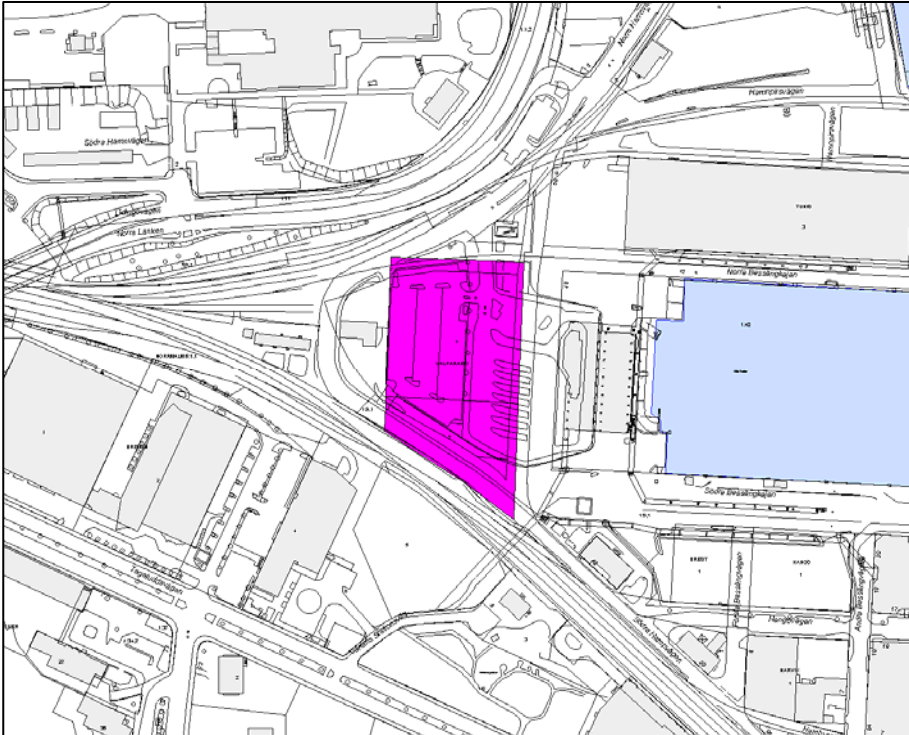
Mellan KDF, SFV och staden har upprättats ett avtal, *bilaga 1*, som i huvudsak innebär att parterna kommit överens om följande:

- *Överlåtelse av mark sinsemellan,*

Staden köper fastigheten Valparaiso 1 i Värtahamnen och del av Norra Djurgården 1:1 i Albanoområdet.

Avtalet innebär att staden, under förutsättning att Hans Maj:t Konungen avstår sin enskilda dispositionsrätt till markområdena, köper fastigheten Valparaiso 1 i Värtahamnen och ca 5 200 m² av Norra Djurgården 1:1, Albano.

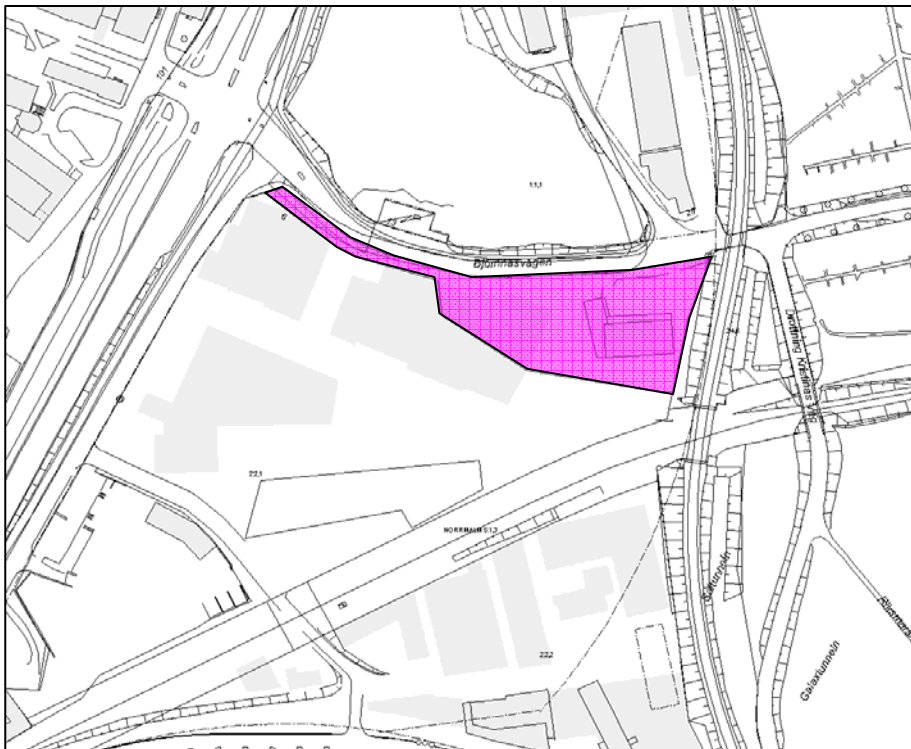
Fastigheten Valparaiso 1 ligger i Värtanområdet och kommer att ingå i utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Köpeskillingen är 54,7 Mnkr. Marken är för närvarande utarrenderad till Stockholms Hamn som långtidsparkering. Valparaiso 1 tillträds när köpeavtalet vunnit laga kraft. Den framtida användningen är för närvarande oklar men fastigheten ligger centralt i utbyggnadsområdet och är en förutsättning för fortsatt planering och av betydelse för såväl hamnens utveckling som terminalområdet. Samtidigt med förvärvet av Valparaiso 1 förvärvar staden Valparaiso 2 från Jernhusen på delegationsnivå och uppnår med detta full rådighet över en viktig del av exploateringsområdet.



Valparaiso 1 och 2

I Albano-området köper staden ca 5 200 m² av fastigheten Norra Djurgården 1:1 för en köpeskilling av 20 Mnr. Markområdet tillträds när fastighetsbildning vunnit laga kraft. Området är ett före detta småindustriområde som är evakuerat bortsett från en arrendator. Markområdet skall ingå i ett markbyte mellan bl a Akademiska Hus, Jernhusen och staden. Bytet är reglerat i avtal mellan parterna och godkändes av GFN 2004-05-18. Markområdet som tillfaller staden ska upplåtas till Svenska Bostäder med tomträtt och avses bebyggas med ca 150 studentlägenheter. Med tanke på att projektet ingår i 20 000-bostäder-projektet krävs ett snabbt beslut. Kontoret föreslår därför att detta beslut omedelbart justeras.

Expertrådet för fastighetsvärdering kommer att behandla ärendet 2006-04-19, dnr 2004-385-1238.



Albano

Staden erhåller vederlagsfritt fem mindre delar av fastigheten Norra Djurgården 1:1 som kommer att ingå i Norra Länkenområdet.

Staden överlåter vederlagsfritt till SFV

- del av museiparken på Blasieholmen
- förgårdsmarken till Bondeska Palatset
- Rosenbadsparken
- område framför Dramatiska Teatern

Kontoret anser att samtliga markområden som överläts från staden administrativt bör höra till statens fastighetsinnehav. Staden har inga intäkter för något av områdena och de belastar stadens driftbudget. Kontoret har i samråd med trafikkontoret gjort bedömningen att allmänhetens tillgång till områdena inte kommer att försämrast av ägarbytet.

Staden överlåter vederlagsfritt till KDF

två mindre fastigheter vid kv Grönland; Djurgården 1:17 och 1:19 till staten. Djurgården 1:17 ligger vid Beckholmsundet, är ca 350 m² till ytan och utgör strandkant/kaj.

Djurgården 1:19 är en vattenfastighet om 50 m² i Beckholmssundet. Kontoret anser att båda fastigheterna bör regleras in i Djurgården 1:39, kv Grönland.

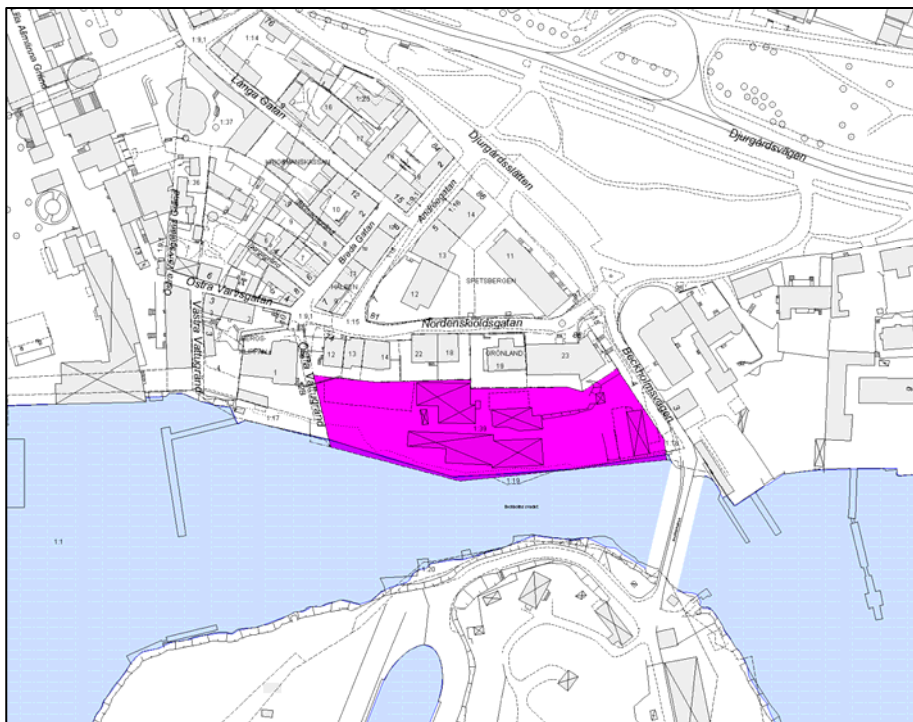
För *stadens* del innebär avtalet dessutom att huvudmannskapet för Riddarholmen avses övergå till staten genom detaljplaneändring.

- *Klargörande av äganderätter och fastighetsgränser inom Djurgårdsstaden,*
- *Detaljplaneintentioner vid planläggning av Norra Djurgårdsstaden, Albano och kv Grönland,*
- *Servitut för terminalbyggnad och kraftledningstunnel i Fisksjöäng,*
KDF godkänner upplåtelse av mark för att möjliggöra markförläggning av kraftledning. Kraftledningen ansluter i Fisksjöäng via en terminalbyggnad det luftburna nätet. KDF för sin del godkänner upplåtelse av mark för detta ändamål .
- *Iordningsställande av Fisksjöäng samt gång- och cykelväg m.m.*
Som en del av exploateringen åtar sig staden att på egen bekostnad rusta upp Fisksjöäng och anlägga gång- och cykelväg genom området samt broar över Husarviken. Staden förbinder sig vidare att bekosta kompostanläggning på Fisksjöängsområdet som påverkas när terminalplattan för kraftledningen byggs och att iordningställa närliggande grön- och rekreationsområden.
- *Ersättning för ökade driftskostnader*
På grund av ökade driftskostnader i nationalstadsparken till följd av exploateringen förbinder sig staden att till KDF årligen utge ersättning om 332 000 kr.
- *Stadens deltagande i underhållet av Hagaparken med 650.000 kr/år*
Mellan Ståthållarämbetet, Stockholms stad, Solna stad och byggnadsstyrelsen ingicks 1989 ett avtal beträffande Hagaparkens skötsel och angående ersättning. Avtalet förlängdes två gånger och har därefter sagts upp av staden med upphörande vid utgången av mars 2004. Ersättningen uppgick vid uppsägningen till 800.000 kronor/år. Avtalet fortlöper alljämt mellan övriga avtalsparter. SFV/KDF och staden har efter förhandlingar överenskommit att ingå nytt avtal om ersättning för Ståthållarämbetets skötsel av Hagaparken. Kontoret bedömer att driftkostnaden inryms inom ordinarie budgetram.

Förslag till köpeavtal med JM Fastighets AB

Mellan staden och JM har upprättats ett förslag till köpeavtal, *bilaga 5*. Staden köper Djurgården 1:39, kv Grönland för en köpeskilling om 14,7 mnkr varvid JM återkallar sin stämningsanökan mot staden. Köpet transporteras omedelbart vidare till staten, KDF. Köpet är villkorat av att regering och riksdag godkänner statens köp.

Del av Djurgården 1:39 - Grönland



Delgenomförandebeslut

Utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden med ca 5 000 nya lägenheter och kommersiella inslag, medför att ett stort antal människor kommer att flytta in i området. Inom exploateringsområdet planeras park- och rekreationsområden med kvaliteter som överstiger de krav staden ställer på innehåll och omfattning i samband med ny exploatering. Dock ser kontoret att Fisksjöäng till stor del kommer att nyttjas av boende i Norra Djurgårdsstaden och just närheten till Fisksjöäng och Nationalstadsparken är en av exploateringsområdets stora tillgångar. KDF har inte varit beredd att acceptera avtal avseende terminalpunkten för kraftledningen med mindre än att samtidig upprustning sker av Fisksjöängsområdet.

Investeringen som finns upptagen i projektets budget, men ej är medtagen i tidigare delgenomförandebeslut, uppgår till 23 mnkr och består i huvudsak av följande poster:

Entreprenadkostnad	10 000 000
Hantering av förorenade massor	4 000 000
Utförande av KDF:s kompostanläggning	4 000 000
Projektering, projektledning, oförutsett mm	5 000 000
Totalt	23 000 000

I och med att Fisksjöäng övergår från att vara ett betes- och ängsområde till ett område som i högre grad kommer att kunna nyttjas för rekreation med gång- och cykelförbindelser och gräsytor ökar driftkostnaderna. Staden skall årligen betala driftkostnader till KDF enligt bilaga 1 – Avtal. Ersättningen uppgår till 332 000 kr per år. Första utbetalningen av driftkostnaden bedöms falla ut årsskiftet 09/10 och avtalet gäller i tio år.

I samband med att KDF upplåter mark för terminalbyggnad skall Staden årligen erlägga arrendeavgift om 168 000 kr från och med arbetena med kraftledningstunneln påbörjas vilket planeras till vintern 2007.

Driftkostnaderna ovan belastar projektet Norra Djurgårdsstaden och kommer att behandlas i kommande budgetberedning.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser det angeläget att komma överens med KDF vad gäller utvecklingen av områdena i Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens viktigaste utvecklingsområden med totalt ca 5000 lgh varav ca 2000 i den första etappen. Den nya stadsdelen kommer att befolkas av ca 7 000 invånare som kommer att nyttja naturmarken i Fisksjöäng mm för rekreation. De åtgärder staden påtar sig i samband med utvecklingen av stadsdelen anser kontoret därför är rimliga.

Att lägga kraftledningen i tunnel är direkt avgörande för Norra Djurgårdsstadens genomförande varför det är av stor vikt att träffa servituts- och arrendeavtal med KDF om terminalbyggnaden. Kontoret anser att en upprustning av Fisksjöäng bör kopplas samman med exploateringen då den kommer att tillföra denna stora fördelar. Investeringen är en möjlighet för staden att i samband med exploateringen rusta upp och förstärka de natur- och kulturmiljöer som finns i Fisksjöäng samtidigt som de föroreningar som finns kvar efter Fisksjöängs gamla industriområde tas om hand. Vidare anser kontoret att investeringarna i nya gång- och cykelbanor med tillhörande broar över Husarviken förbättrar områdets tillgänglighet och attraktivitet avsevärt. Stadens åtaganden i Fisksjöäng förutsätter att ny detaljplan för bostadsändamål antas för Norra Djurgårdsstaden.

Beträffande förvärven av fastigheten Valparaiso 1 i Värtahamnen och del av Norra Djurgården 1:1 i Albanoområdet anser kontoret att båda förvärven är mycket angelägna. Båda projekten är viktiga för staden och köpeskillingarna för markområdena som förvärvas är acceptabla.

Det är också rimligt att staden ånyo deltar i skötseln av Hagaparken, då parken till stor del utnyttjas av Stockholmsarna. Det årliga beloppet, 650.000 kr/år, får också anses acceptabelt, mot beaktande av att ersättningen tidigare varit betydligt högre.

Delarna i avtalet med staten som är av byteskaraktär liknar tidigare ingångna avtal mellan parterna. Kontoret tycker att det är rimligt att förgårdsmark till statens fastigheter överförs till dessa. Vad beträffar Rosenbadsparken har starka önskemål framställts från regeringskansliet om möjligheten att öka säkerheten till Rosenbad, vilket skulle underlättas om parken ägs av staten. Parterna är överens om att parken även framledes

ska utgöra park. Kontoret anser att de markområden som överläts från staden administrativt bör höra till statens fastighetsinnehav. Staden har inga intäkter för något av områdena och de belastar stadens driftbudget. Kontoret har i samråd med trafikkontoret gjort bedömningen att allmänhetens tillgång till områdena inte kommer att försämras av ägarbytet. För *stadens* del innebär avtalet i huvudsak att huvudmannaskapet för Riddarholmen övergår till staten och att vissa mindre (totalt ca 7 000 m²) delar av Norra Djurgården 1:1 överförs till staden.

Kontoret anser att stadens transportköp av Grönland 1:39 från JM löser en tvist mellan parterna utan förpliktelser för staden och ger staten, KDF, möjlighet att tillträda fastigheten.

Markkontorets förslag

Mot bakgrund av ovanstående redogörelse för utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden mm, ambitionen att uppnå ökad rationalitet i parternas fastighetsinnehav mm och kontorets synpunkter på desamma föreslår kontoret att nämnden för sin del godkänner bilagda avtalsförslag och underställer kommunfullmäktige avtalen för godkännande. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att fullfölja avtalen.

Kontoret föreslår dessutom att nämnden i enlighet med detta utlåtande godkänner kontorets förslag till delgenomförandebeslut för Norra Djurgårdsstaden och ger kontoret i uppdrag att utföra de arbeten som är förenade med detta beslut.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 11 maj 2006, har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Det är angeläget att lösa hinder för bostadsbyggandet i Hjorthagen-Värtanområdet och att lösa vissa andra markfrågor tillsammans med staten. Staden har därför genom marknämnden förhandlat fram ett avtal med Statens fastighetsverk (SFV) och Kungliga Djurgårdens Förvaltning (KDF) om bl.a. markköp, markbyten och investering på Norra Djurgården. Ett led i avtalet är att av JM Fastighets AB transportköpa en fastighet i Djurgårdsstaden som KDF avser utveckla för varvsändamål.

Stadens utgifter uppgår till 60 mnkr för markköp och 23 mnkr för upprustning av Fisksjöäng. Avtalet innebär dessutom driftkostnader om sammanlagt ca 1 mnkr per år för ersättning till staten avseende utökad drift i nationalstadsparken och underhåll i Hagaparken. I avtalet klargörs även äganderätter och fastighetsgränser m.m.

Det ekonomiska resultatet av avtalet med SFV och KDF bedöms sammantaget bli acceptabelt för staden. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige (KF) godkänner avtalet med SFV och KDF samt avtalet med JM Fastighets AB.

BAKGRUND

Staden och staten, genom SFV och KDF, har under åren förhandlat om köp och byten av fastigheter för att uppnå ett mer rationellt fastighetsinnehav för parterna. I föreliggande ärende gäller detta bl.a. förvärv av markområden i Värtahamnen och Albano samt markbyte av ett flertal mindre markområden i staden.

Inom projektet Norra Djurgårdsstaden har KF fattat delgenomförandebeslut om investering om 1 100 mnkr rörande förberedande åtgärder i området för att frigöra mark för bostadsbebyggelse. I huvudsak innebär dessa investeringar avveckling av gasverksamheten i Hjorthagen, nedläggning av kraftledning i tunnel och flytt av gasledningar samt ny dagvattenkulvert.

Tunneln ligger helt inom stadens fastigheter förutom området vid tunnelns norra mynning, Fisksjöäng, där marken ägs av staten och förvaltas av KDF.

För att genomföra en nedläggning av kraftledningen i tunnel krävs medgivande av KDF, vilket har lett till att KDF ställt krav på staden om upprustning av Fisksjöäng så att området kan möta det ökade användartrycket som förväntas i och med den kommande exploateringen.

Fastigheten Djurgården 1:39, kv Grönland, förvärvades 1996 av JM-koncernen.

I detaljplanarbetet motsatte sig stadsbyggnadsnämnden bostadsändamål med hänvisning till intilliggande bullrande verksamhet från varv på Beckholmen, vilket avses bevaras. JM har stämt staden och en rättslig process har pågått sedan 1997 där JM har begärt skadestånd av staden. KDF har intentioner att utveckla området för museal varvsverksamhet.

ÄRENDET

Mellan KDF, SFV och staden har upprättats ett avtal, som i huvudsak innebär att parterna kommit överens om följande:

Staden köper

- Fastigheten Valparaiso 1 i Värtahamnen. Köpeskilling 54,7 mnkr.
- Ca 5 200 kvm av fastigheten Norra Djurgården 1:1 i Albanoområdet (för byggande av studentbostäder). Köpeskilling 20 mnkr.

Staden köper och transporterar vidare till staten

- Djurgården 1:39, kv. Grönland. Köpeskilling 14,7 mnkr.

För dessa fastighetsaffärer ska staden erlägga en ersättning till staten om 60 mnkr och till JM Fastighets AB om 14,7 mnkr.

Staden övertar - utan någon ekonomisk ersättning till staten

- Fem mindre delar av fastigheten Norra Djurgården 1:1 (för utbyggnad av Norra Länken)

Staden överlåter - utan någon ekonomisk ersättning från staten

- Del av museiparken på Blasieholmen
- Förgårdsmarken till Bondeska Palatset
- Rosenbadsparken
- Område framför Dramatiska Teatern
- Två mindre fastigheter vid kv. Grönland: Djurgården 1:17 och 1:19

Dessutom innehåller avtalet klargörande av äganderätter och fastighetsgränser inom Djurgårdsstaden samt detaljplaneintentioner vid planläggning av Norra Djurgårdsstaden, Albano och kv. Grönland. Vidare regleras i avtalet servitut för terminalbyggnad och kraftledningstunnel i Fisksjöäng samt iordningsställande av Fisksjöäng samt gång- och cykelväg m.m – vilket medför en investeringsutgift för staden om ca 23 mnkr. Slutligen regleras ersättning från staden för ökade driftkostnader – totalt ca 1 mnkr per år - i nationalstadsparken samt för stadens deltagande i underhållet av Hagaparken.

ÄRENDETS BEREDNING

Marknämnden (MN) har den 27 april 2006 för sin del godkänt avtal med SDF och KDF, innebärande iordningsställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av mark i Albano och Värtahamnen m.m. MN har dessutom godkänt avtal med JM Fastighets AB om transportköp av fastigheten Djurgården 1:39, kv. Grönland. Besluten underställs nu KF för godkännande.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av ekonomiavdelningen i samråd med infrastrukturavdelningen.

STADSLEDNINGSKONTORETS SYNPUNKTER

Beslutsunderlag

I tjänsteutlåtandet till MN anges att huvudmannaskapet för Riddarholmen övergår från staden till staten. Vid slutförhandlingen av avtalet kom parterna dock överens om att detta ska regleras i ett särskilt avtal. Den felaktiga formuleringen i tjänsteutlåtandet påverkar dock inte MN:s beslut, som korrekt åberopar det slutförhandlade avtalet.

Stadsledningskontoret anser att det nu presenterade beslutsunderlaget ger en otydlig bild av det ekonomiska resultatet, vad gäller den ekonomiska ersättningen till staten för markköpen och transportköpet. Dessutom saknas beskrivning av budgetkonsekvenser. Stadsledningskontoret har därför gjort vissa förtydliganden i detta ärende.

Ekonomiska förutsättningar

Stadens markköp har behandlats i expertrådet för fastighetsvärdering, som enligt uppgift inte haft någon erinran. Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning i denna del.

På fråga från stadsledningskontoret har meddelats att de mindre fastigheter som överlåtes till staten inte har något bokfört värde. Även de fem mindre markytor som staden övertar från staten beräknas sakna bokfört värde. Driftkostnadskonsekvenserna har bedömts vara försumbara.

Investeringen i Fisksjöängsområdet (23 mnkr) har väl motiverats av MN. Även ersättningen till KDF (332 tkr per år) för ökade driftkostnader i nationalstadsparken till följd av ny bebyggelse på Norra Djurgården kan förefalla rimlig.

Varför staden ska betala så stor ersättning (650 tkr per år) för deltagande i underhållet i Hagaparken kan emellertid ifrågasättas – särskilt som staden redan 2004 sagt upp avtalet. Kostnaden är dock nu lägre än tidigare (800 tkr per år). Stadsledningskontoret har erfarenhet att denna post liksom enskilda formuleringar i avtalet är en eftergift för att nå enighet om avtalet som helhet.

Markköpet i Värtahamnen och den nu aktuella investeringen i Fisksjöäng ingår i exploateringsekonomi för hamnområdet Hjorthagen – Värtan. Där har KF 2004 fattat genomförandebeslut om investeringsutgifter på 1 100 mnkr. Stadsledningskontoret påpekade då att projektet beräknas ge ett ekonomiskt underskott och att projektet dessutom är förenat med betydande tidsmässiga och ekonomiska risker.

En rapport om avveckling av Loudden som oljeterminal avses presenteras under sommaren 2006. Stadsledningskontoret föreslår att MN i anslutning härtill gör en lägesredovisning för hela hamnområdet och därvid gör en reviderad beräkning av ekonomiskt resultat för exploateringen i Hjorthagen-Värtan, inklusive konsekvenserna av avtalet med SFV och KDF om investeringar i Fisksjöäng, markköp i Värtahamnen m.m.

I stadens budget för 2006 finns avsatta investeringsmedel för åtgärder inom Gasverksområdet. Stadsledningskontoret förutsätter att de investeringsutgifter som avtalet medför kommer att inrymmas i MN:s planeringsramar för investeringar under 2006 och kommande år. Kontoret förutsätter likaså att de ökade driftkostnader som avtalet medför kommer att inrymmas i MN:s driftbudget för 2006 och kommande år.

Samlad bedömning

Det är angeläget att rationella fastighetsinnehav tillskapas, vilket bl.a. underlättar planerat bostadsbyggande. Det ekonomiska resultatet av avtalet med SFV och KDF bedöms sammantaget bli acceptabelt för staden. Stadsledningskontoret föreslår därför att KF godkänner avtalet med SFV och KDF.

BILAGOR

1. Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om iordningsställande av Fisksjöäng, vissa markbyten samt markköp i Albano, och Värthamnen m.m.
2. Avtal med JM Fastighets AB om transportköp av fastigheten Djurgården 1:39, kv. Grönland.