

Utlåtande 2015:56 RI (Dnr 123-711/2015)

Överenskommelse om tilläggsavtal till avtal med SLL/SL om avflyttning m.m. från tomträtten till fastigheten Akka 4

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtalet till avtal om avflyttning m.m. från tomträtten till fastigheten Akka 4 godkänns.
2. Kommunstyrelsen medges rätt att besluta om ytterligare förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Ärendet avser ett tilläggsavtal till avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting (SLL) om avflyttning mm från tomträtten till fastigheten Akka 4 i Stockholms kommun. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 15 juni 2009 (Dnr 302-400/2009, 302-938/2009) och träffades mellan parterna 10 augusti 2009.

Enligt det ursprungliga avtalet förbinder sig SL och SLL att ha avflyttat från fastigheten Akka 4, med undantag av uppställningsspår/depå för sju vagnar och en likriktarstation för Nockebybanan samt vändspår för tunnelbanan, senast tolv månader efter att Ulvsundadepån är tagen i drift, dock senast 31 december 2014.

Staden ska enligt avtalet ersätta SL för de kostnader som uppstår då Brommadepåns verksamhet flyttas till Ulvsundadepån med ett belopp om 300 miljoner kronor. Ersättningen, som efter överenskommelse med SL sänkts till 220 miljoner kronor, till följd av underlåtenhet att uppfylla vissa åtaganden, har enligt ärendet utbetalats.

Tilläggsavtalet är villkorat av ett godkännande av kommunfullmäktige senast 1 juli 2015.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att användningen av fastigheten är av stor strategisk betydelse för den fortsatta utvecklingen av Alvik, och realiseringen av de bostäder som planeras för området och anser därför att beslut om förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen bör fattas centralt i staden och inte delegeras till exploateringsnämnden.

Mina synpunkter

Ett arbete pågår för att ta fram ett underlag för programhandling för utseende och sträckningen på Drottningholmsvägen, tunnelbanan, Nockebybanan, det lokala gatuvägnätet i Alvik tillsammans med ny bostadsbebyggelse samt skolor och idrottsytor. Ambitionen är att utveckla Alvik som en del av den i översiktsplanens utpekade innerstadens utvidgning.

I detta sammanhang måste avtalet med AB Storstockholms lokaltrafik och Stockholms läns landsting, om avflyttning från fastigheten Akka 4 ses över, vilket innebär ett tilläggsavtal enligt bilaga där tidpunkten för avflyttningen flyttas fram till 31 december 2016, att SL fram till avflyttningen har rätt att nyttja fastigheten för depåverksamhet och att nyttjanderättsavgiften bestäms till 2,0 miljoner kronor per år.

Det är viktigt att processen med att utveckla Alvik sker på ett smidigt sätt och att låsningar som riskerar försena utvecklingsarbetet undanröjs. Mot denna bakgrund är detta tilläggsavtal med SLL/SL nödvändigt så att de kan stanna kvar på fastigheten ytterligare en tid, enligt avtal.

Bilaga

Tillägg till avtal om avflyttning m.m. från tomträten till fastigheten Akka 4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtalet till avtal om avflyttning m.m. från tomträten till fastigheten Akka 4 godkänns.
2. Kommunstyrelsen medges rätt att besluta om ytterligare förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen.

Stockholm den 3 juni 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Ärendet avser ett tilläggsavtal till avtal med AB Storstockholms lokaltrafik och Stockholms läns landsting om avflyttning mm från tomträten till fastigheten Akka 4 i Stockholms kommun. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige 15 juni 2009 (Dnr 302-400/2009, 302-938/2009) och träffades mellan parterna 10 augusti 2009.

Enligt det ursprungliga avtalet förbinder sig SL och SLL att ha avflyttat från fastigheten Akka 4, med undantag av uppställningsspår/depå för sju vagnar och en likriktarstation för Nockebybanan samt vändspår för tunnelbanan, senast tolv månader efter att Ulvsundadepån är tagen i drift, dock senast 31 december 2014.

Staden ska enligt avtalet ersätta SL för de kostnader som uppstår då Brommadepåns verksamhet flyttas till Ulvsundadepån med ett belopp om 300 miljoner kronor. Ersättningen, som efter överenskommelse med SL sänkts till 220 miljoner kronor, till följd av underlåtenhet att uppfylla vissa åtaganden, har enligt ärendet utbetalats.

Inriktningen för de kvarvarande uppställningsspåren/depån för Nockebybanan är enligt avtalet överdäckning, och upplåtelse med tredimensionell fastighetsbildning, för att möjliggöra bebyggelse ovanpå. Parterna är enligt avtalet också öppna för alternativa lokaliseringar av Nockebybanans uppställningsspår/depå och/eller vändspår för tunnelbanan.

I avtalet anges att staden och SL ska teckna särskilt nyttjanderättsavtal där nyttjanderätten för Akka 4 från och med 1 oktober 2006 och fram till avflyttningsdagen ska regleras.

Det till kommunfullmäktige hemställda tilläggsavtalet är framtaget mot bakgrund av ovan och då SL har behov av att kvarstanna på fastigheten ytterligare en tid.

I tilläggsavtalet anges i korthet bland annat att:

- Tidpunkten för avflyttning flyttas fram till 31 december 2016.
- SL fram till avflyttningen 2016-12-31 har rätt att nyttja fastigheten för depåverksamhet
- Nyttjanderättsavgiften bestäms till 2,0 miljoner kronor per år

Tilläggsavtalet är villkorat av ett godkännande av kommunfullmäktige senast 2015-07-01, som senare vinner laga kraft.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 april 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtalet till avtal om avflyttning m.m. från tomträffen till fastigheten Akka 4 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.
2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret ges rätt att på delegation ytterligare förlänga nyttjanderättsupplåtelsen till som längst 2021-12-31.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret arbetar sedan hösten 2014 genom parallella uppdrag till två konsultgrupper med att ta fram ett underlag till en programhandling. Inom detta arbete studeras utseendet och sträckningen på Drottningholmsvägen, tunnelbanan, Nockebybanan och det lokala gatuvägnätet tillsammans med ny bostadsbebyggelse, en ny skola, flertalet nya förskolor och även idrottsytor.

I det fortsatta arbetet med utvecklingen noteras att ca. 25 procent av markytan som är under utredning ägs av andra än staden vilket innebär att arbetet med att finna lämpliga placeringalternativ för skolor och idrottsytor till inte obetydlig del kan bli beroende av överenskommelser med privata fastighetsägare. Detta också mycket tack vare att Alvik som topografiskt område utgörs av en dalgång.

Kontorens tidigare uppskattning är att Alvik kan rymma mellan 1500 och 3000 lägenheter beroende på vilka lösningar som väljs.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2015 är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas 2010-2030 och att 40 000 bostäder ska byggas till år 2020.

Stadsledningskontoret konstaterar att Alvik har ett strategiskt läge med mycket god kollektivtrafik och utpekats i översiktsplanen som ett stadsutvecklingsområde i den centrala stadens utvidgning. Området kan enligt exploateringsnämndens uppskattningar rymma mellan 1 500 och 3 000 bostäder.

Planeringen för Alvik är i ett mycket tidigt skede. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar sedan hösten 2014 med att ta fram ett underlag till en programhandling för Alvik där studier av spår och vägnät ingår tillsammans med ny bostadsbebyggelse, skola, förskolor och idrottsytor.

Mot bakgrund av att planerna för fastigheten i dagläget är oklara anser stadsledningskontoret att det är motiverat att låta SL fortsätta nyttja marken, vilket också kommer att ge staden en intäkt om 2 miljoner kronor per år.

Stadsledningskontoret anser därmed att nyttjanderätten kan förlängas till 2016-12-31.

Exploateringsnämnden har hemställt till kommunfullmäktige att låta nämnden på delegation förlänga nyttjanderättsupplåtelsen till som längst 2021-12-31, det vill säga ytterligare fem år. Stadsledningskontoret konstaterar att användningen av fastigheten är av stor strategisk betydelse för den fortsatta utvecklingen av Alvik, och realiseringen av de bostäder som planeras för området. Stadsledningskontoret anser därför att beslut om förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen bör fattas centralt i staden och inte delegeras till exploateringsnämnden. Stadsledningskontoret föreslår istället att beslutsrätten delegeras till kommunstyrelsen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtalet, och medger kommunstyrelsen rätt att besluta om ytterligare förlängning av nyttjanderättsupplåtelsen.