

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del upprättat avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik vilket innebär att staden erlägger ersättning om totalt 50 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik i enlighet med avtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Avtalet om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 avser att fullfölja det så kallade Huvudavtalet som staden tecknade med SL 2008. Enligt avtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom det som idag är Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden som har exploateringsplaner i området. Staden har utgifter om 50 miljoner kronor i avtalet. 25 miljoner avser markförvärv och 25 miljoner avser så kallad förgäves projektering för projekt Samverkanscentralen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 74
Växel 08-508 276 00
matilda.lewis@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund

År 2008 tecknades det så kallade Huvudavtalet mellan Stockholms stad, SL och Stockholms läns landsting. Avtalet gäller ansvarsfördelning, samt ett antal fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom det som idag är Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden, som planerar att bygga bostäder och kontor på marken. Från början planerades för en tredimensionell fastighetsbildning där SL planerade att uppföra en ny underjordisk bussdepå inom området. Detaljplanearbetet för den nya bussdepån avbröts 2012 på SL:s begäran. SL planerar nu för flytt av bussdepån till Tomtebodan i Solna. Detaljplanearbetet för bussdepån i Tomtebodan beräknas vara klart under hösten 2015. Flytten av bussdepån till Tomtebodan frigör mer utrymme i Hornsberg vilket behöver regleras i tilläggsavtal. Staden har i enlighet med Huvudavtalet redan erlagt ersättningen för SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg men inte tillträtt marken än. Kommunfullmäktige godkände Huvudavtalet 2008.

Samverkanscentralen

Projekt Samverkanscentralen – Park 1 startade 2007 med inriktningsbeslut i kommunstyrelsen. Målet för projektet var att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer inom säkerhet-, räddnings-, och informationstjänster. Byggherre för samverkanscentralen var Stockholms stad genom fastighetsnämnden. Nordvästra Kungsholmen och den så kallade triangeltomten inom Hornsbergs bussdepå valdes ut som lämplig plats för samverkanscentralen. Tomten användes då som personalparkering för SL:s busschaufförer och etableringsyta för Trafikverket i samband med ombyggnaden av trafikplats Kristineberg. För att få tillgång till markområdet innan SL:s flytt till Tomtebodan har staden och SL tagit fram föreliggande avtal rörande SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg. Se Avtalet nedan.

Projekt Samverkanscentralen drevs med en mycket pressad tidsplan och projektet var angeläget att tillträda triangeltomten redan under 2014. SL har därför redan verkställt avflyttningen.

Förslag till överenskommelse har upprättats, men ej beslutats, mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden för att reglera nämndernas respektive ansvar vid genomförandet av projekt samverkanscentralen. Exploateringsnämnden skulle överlåta triangeltomten till fastighetsnämnden till markområdets

bokförda värde om 108 miljoner kronor då detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft. Av dessa 108 miljoner avsåg 13 miljoner det extra markförvärvet.

Fastighetsnämnden har 2015-08-25 begärt att kommunfullmäktige fattar beslut att avbryta projektet samverkanscentralen.

Avtalet

För att fullgöra Huvudavtalet i den del som rör Hornsbergs bussdepå har staden och SL ingått avtal om fastighetsreglering rörande SL:s tomträtter och fastigheter i Hornsberg. (Bilaga 1 och 2)

Avtalet innebär också att staden under våren 2014 har fått tillgång till triangeltomten samt ett markområde under Essingeleden som då avtalet skrevs behövdes för genomförandet av projekt samverkanscentralen – Park 1.

Avtalet innebär vidare att SL överlåter all övrig mark inom Hornsbergs bussdepå till staden, inklusive det markutrymme, över och under jord, som enligt tidigare planer skulle innehålla SL:s nya bussdepå. Överlåtelsen till staden sker då detaljplanen för den nya bussdepån i Tomtebodas, Solna, vinner laga kraft. Detta beräknades först ske under hösten 2014 men den nya tidplanen anger hösten 2015.

Då avtalet omfattar utgifter för staden om 50 miljoner kronor ska avtalet godkännas i kommunfullmäktige.

Förutom Samverkanscentralen planeras för kontor och ca 750 bostäder inom bussdepåområdet. Planerna förenklas av att man inte längre behöver ta hänsyn till en underjordisk bussdepå.

Delar av bussdepåområdet kommer behöva disponeras av SL fram till att hela verksamheten kan flytta till Tomtebodas. SL har därför rätt att vara kvar på området i ytterligare fem år efter att de erhållit erforderliga myndighetstillstånd i Tomtebodas. SL ska verka för en successiv avflyttning till Tomtebodas, så att staden kan få tillgång till marken och komma i gång med delar av den planerade exploateringen inom depåområdet. Preliminärt har SL flyttat från området 2020.

De ekonomiska konsekvenserna av avtalet redovisas nedan under Ekonomi och konsekvenser.

Ekonomi och konsekvenser

Staden har redan erlagt ersättningen för SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg i enlighet med Huvudavtalet, med undantag av markutrymmet där det tidigare planerades för ny bussdepå.

I enlighet med upprättat avtal om fastighetsreglering ska staden genom exploateringsnämnden erlagga 25 miljoner kronor för det extra markutrymmet. Exploateringsnämnden ska vidare ersätta SL med ytterligare 25 miljoner kronor för de merkostnader SL har haft till följd av projekt samverkanscentralen – Park 1:s önskan om tidigt tillträde till triangeltomten och markområdet under Essingeleden.

Expertrådet har behandlat ärendet 2014-04-02 (dnr E2012-385-206)

Markförvärvet om 25 miljoner kronor belastar kommande exploateringar inom Hornsbergs bussdepå.

De 25 miljonerna som avser tidigt tillträde till marken får vid beslut om att avbryta projektet ses som så kallad förgävesprojektering, vilket enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras omedelbart, och kommer därmed att belasta exploateringsnämndens budget för 2015.

Därtill har exploateringskontoret haft kostnader om 1,3 miljoner kronor avseende projektering för projekt samverkanscentralen – Park 1, vilka vid beslut om att avbryta projektet får ses som så kallad förgävesprojektering, vilket enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras omedelbart, och kommer därmed att belasta exploateringsnämndens budget för 2015.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för egen del avtalet om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik samt godkänner för sin del att staden erlaggar ersättning om totalt 50 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik i enlighet med avtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Slut

Bilagor

1. Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3
2. Tillägg till Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3