

Utlåtande 2015:143 RI (Dnr 123-1520/2015)

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

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Avtal om fastighetsreglering m.m. rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik godkänns. Avtalet innebär att staden erlägger ersättning om totalt 50,0 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik. Utgifterna ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

År 2008 godkände kommunfullmäktige det så kallade Huvudavtalet mellan Stockholms stad, AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting. 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. SL planerade initialt att uppföra en ny underjordisk bussdepå inom området, men planerar nu istället för flytt av bussdepån till Tomtebodavägen i Solna. Därmed frigörs mer utrymme i Hornsberg, vilket behöver regleras i ett tilläggsavtal.

För att få tillgång till markområdet före SL:s flytt till Tomtebodavägen tog staden och SL fram föreliggande avtal rörande SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg.

Fastighetsnämnden har den 25 augusti 2015 begärt att kommunfullmäktige beslutar att avbryta projektet samverkanscentralen. Kommunfullmäktige beslutade enligt fastighetsnämndens förslag på sitt sammanträde den 2 november 2015.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att Huvudavtalet med SL bör fullföljas och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtalet om fastighetsreglering m.m, vilket innebär att staden erlägger ersättning om totalt 50,0 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik i enlighet med avtalet.

Mina synpunkter

Nordvästra Kungsholmen har förvandlats från ett industriområde till ett trevligt och levande område för kontor och bostäder. Nästa etapp i projektet är att bygga bostäder och kontor på den före detta bussdepån. Detta kan ske när bussdepån flyttar till Tomtebodavägen i Solna. En annan strategisk tomt i området är den så kallade triangeltomten där det planerades för en samverkanscentral. På grund av brist på aktuella hyresgäster lades projektet ned. Utredning pågår om alternativ användning av tomten.

För att möjliggöra en nyexploatering i området behöver en fastighetsreglering genomföras med SL. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets synpunkter.

Bilaga

Avtal om fastighetsreglering m.m. rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik. Exploateringsnämnden 2015-09-24.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Avtal om fastighetsreglering m.m. rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik godkänns. Avtalet innebär att staden erlägger ersättning om totalt 50,0 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik. Utgifterna ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

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. 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 ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2015-12-31.

Avtalet innebär att SL överläter mark inom Hornsbergs bussdepå till staden, inklusive det markutrymme som enligt tidigare planer skulle innehålla SL:s nya bussdepå. Överlåtelsen till staden sker då detaljplanen för den nya bussdepån i Solna vinner laga kraft, vilket beräknas ske under hösten 2015. Delar av bussdepåområdet kommer att disponeras av SL fram till att hela verksamheten kan flytta till Tomtebodan. SL har därför rätt att vara kvar på området i ytterligare fem år. SL ska verka för en successiv avflyttning till Tomtebodan, så att staden kan få tillgång till marken. Preliminärt har SL flyttat från området 2020.

Staden har i enlighet med Huvudavtalet redan erlagt ersättningen för SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg, med undantag för markutrymmet där det tidigare planerades för ny bussdepå. I enlighet med avtalet om fastighetsreglering ska staden erlägga 25,0 mnkr för det extra markutrymmet. Markförvärvet belastar kommande exploateringar inom Hornsbergs bussdepå.

Exploateringsnämnden ska även ersätta SL med 25,0 mnkr för de merkostnader SL har haft till följd av projekt Samverkanscentralen/ Park 1:s önskan om tidigt tillträde till triangeltomten och markområdet under Essingeleden. De 25,0 mnkr som avser tidigt tillträde till marken utgör vid beslut om att avbryta projektet Samverkanscentralen/Park 1 så kallad förgävesprojektering, vilket enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras omedelbart. Exploateringsnämndens övriga kostnader för förgävesprojektering för Samverkanscentralen/Park 1 uppgår till 1,3 mnkr. Nedskrivningen om 26,3 mnkr kommer att belasta exploateringsnämndens resultat för 2015.

Fastighetsnämnden har den 25 augusti 2015 begärt att kommunfullmäktige beslutar att avbryta projektet samverkanscentralen. Kommunfullmäktige beslutade enligt fastighetsnämndens förslag på sitt sammanträde den 2 november 2015.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2015 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del upprättat avtal om fastighetsreglering m.m. 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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 säkerhets-, 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 Tomtebodavägen, 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 Tomtebodavägen. SL har därför rätt att vara kvar på området i ytterligare fem år efter att de erhållit erforderliga myndighetstillstånd i Tomtebodavägen. SL ska verka för en successiv avflyttning till Tomtebodavägen, 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 erlägger ersättning om totalt 50 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik i enlighet med avtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Ursprungligen planerades för att avtalet om fastighetsreglering skulle godkännas i samband med genomförandebeslut för projekt Samverkanscentralen/Park 1. När fastighetsnämnden nu begärt att kommunfullmäktige avbryter projektet kvarstår behovet av att fullfölja Huvudavtalet med SL till den del som avser fastighetsreglering rörande tomträtter och fastigheter i Hornsberg.

Avtalet innebär också ersättning till SL för de extra kostnader de drabbats av till följd av stadens tidiga tillträde till triangeltomten samt ett markområde under Essingeleden som då avtalet skrevs behövdes för genomförandet av projekt Samverkanscentralen/Park 1. Kostnaderna för förgävesprojektering om 25,0 mnkr redovisas till kommunfullmäktige i slutredovisningen av fastighetsnämndens projekt Samverkanscentralen/Park 1 (dnr. 114-1362/2015). Stadsledningskontoret konstaterar i det ärendet att projektet varit ett mycket komplicerat fastighetsprojekt behäftat med stora risker. En utveckling av den strategiska styrningen och uppföljningen av stora investeringsprojekt pågår under stadsledningskontorets ledning. Slutsatserna från genomlysningen av ett antal stora projekt inklusive projekt Samverkanscentralen/Park 1 tillsammans med den samlade utredningen av stadens fastighetsverksamhet och lokalförsörjning kommer att ligga till grund för ställningstaganden om framtida styrning och organisering av stora investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret anser att Huvudavtalet med SL bör fullföljas.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtalet om fastighetsreglering m.m. rörande fastigheterna Kristinebergs Slott

10, Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik, vilket innebär att staden erlägger ersättning om totalt 50,0 mnkr till AB Storstockholms Lokaltrafik i enlighet med avtalet. Utgifterna ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.