

Handläggare
Staffan Lorentz
076-122 60 81

Till
Exploateringsnämnden
2019-03-07

Överenskommelse om exploatering av Hjorthagens idrottsplats 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att överenskommelse om exploatering tecknas mellan exploateringsnämnden och Näckström Fastigheter NF 16 AB avseende fastigheten Hjorthagens idrottsplats 1.
2. Exploateringsnämnden godkänner att tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för skoländamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3 tecknas mellan exploateringsnämnden och SISAB

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Bakgrund

SISAB har tomträtt på två fastigheter som omfattas av överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för skoländamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Stadsdelen Östermalm. Dessa nybildade fastigheter är Gasklockorna 4 och Hjorthagens Idrottsplats 1 och framgår av karta nedan. Fastigheterna är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

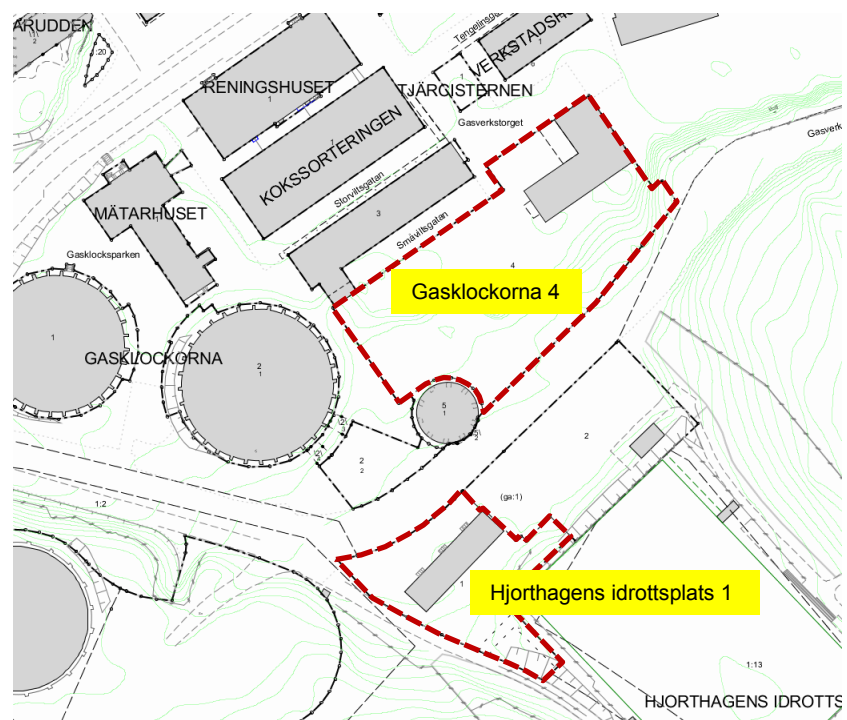
Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 070-526 14 76
Växel 08-508 276 00
per.andersson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Inom fastigheten Gasklockorna 4 är en skola under uppförande. Inom fastigheten Hjorthagens Idrottsplats 1 (nedan kallad Tomträppen) ska en befintlig byggnad renoveras, byggas ut och omvandlas till förskola.

Tomträppen och byggnad därpå har överlåtits till det privata bolag Näckström Fastigheter NF 16 AB (nedan kallat Bolaget) som ägs av Vectura AB. Med anledning av det behöver avtal tecknas med SISAB om ny omfattning av åtaganden och med Bolaget om exploateringsåtaganden för Tomträppen.

Enligt den ursprungliga överenskommelsen skulle Östermalms stadsdelsförvaltning vara hyresgäst och verksamhetsutövare för förskolan.



Nämnd	Ärende/beslut
KF 2009-09-07 EXPL 2009-03-19	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
SDN 2012-06-14	Ny förskola i hus 11 i Gasverksområdet.
SBN 2013-03-07	Startpromemoria för Hjorthagens IP.
EXPL 2013-06-19	Markanvisningar för skola, idrottshall, förskola, sopsugsterminal och bostäder i Norra Djurgårdsstaden
KF 2014-04-07 EXPL 2013-12-12	Beslut om Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. i Hjorthagen med försäljning respektive upplåtelse av tomträtter Genomförandebeslut. Genomförandebeslut för Gasverket.
EXPL 2015-06-11	Överenskommelse om exploatering för centrumändamål, skola, kultur mm inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden

Avtal med Bolaget

Bolaget har förvärvat Tomträten och överenskommelse om exploatering behöver tecknas för att reglera genomförandefrågor och tillse att Bolaget övertar de åtaganden som var förutsättning för att tidigare ägare skulle få tillträda.

Avtalet med Bolaget reglerar bl.a.:

- Rätt att anlägga fettavskiljare på Stadens mark.
- Efterbehandling av förorenad mark
- Samordning av entreprenader
- Anslutning till Norra Djurgårdstadens sopsug i Hjorthagsberget.
- Användning av Norra Djurgårdstadens bygglogistikcenter
- Tillgänglighet
- Kvalitetsprogram för bebyggelsen
- Miljöprofilering. Krav i handlingsprogram för hållbarhet avseende klimatanpassning, energi, återvinning, vatten och avlopp, trafik, materialval mm.
- Uppföljning av krav i handlingsprogram för hållbarhet genom rapportering från byggherren.

Tilläggsavtal med SISAB

Eftersom Bolaget övertar SISAB:s åtaganden avseende genomförande kopplat till Tomträten tecknas ett tilläggsavtal där dessa åtaganden undantas för SISAB.

Ärendets beredning

De avtal som föreslås här medför inga andra förändringar än att annan upplåtare av förskolan tillkommer. Detta har godkänts av stadsdelsförvaltningen. Inga andra delar av Stadens organisation än SISAB och stadsdelen är därför involverade.

Analys och konsekvenser

Förskolan har planerats och genomförs för att möta det behov av platser som den nya bebyggelsen Hjorthagen medför.

Frågan om förskola inom Tomträten har prövats i planläggning och i samverkan med SISAB, stadsdelsförvaltningen och Stadsmuseet (avseende antikvariska värden på befintlig byggnad). Även idrottsförvaltningen har varit delaktig kring byggande nära fotbollsplanen. I planläggningen har även övriga berörda förvaltningar och intressenter givits möjlighet till synpunkter, t.ex. handikappråd. Ingen naturmark tas i anspråk så grönkompensation är inte aktuell.

De nya avtalen medför inga förändringar för kommunens ekonomi jämfört med genomförandebeslut för Gasverket.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret förslår att avtal tecknas med SISAB och Bolaget enligt detta tjänsteutlåtande.

Slut