

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Markanvisning för kontor inom fastigheten Kristineberg 1:10 och fastigheten Kristineberg 1:4 i Kristineberg till NCC Property Development AB, NCC Property Femtioett AB och NCC Property Femtiotvå AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Kristineberg 1:10 och fastigheten Kristineberg 1:4 till NCC Property Development AB, NCC Property Femtioett AB och NCC Property Femtiotvå AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 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
start.stockholm

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, i anslutning till Hjalmar Söderbergs Väg, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark. Marken inom området ägs av Stockholms stad.

Området markanvisades 2008 till NCC Property Development AB och en detaljplan färdigställdes och antogs. Detaljplanen överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen, ett beslut som Högsta domstolen fastställde 2020-03-12. Nu vill Exploateringskontoret efter samråd med stadsbyggnadskontoret, pröva projektet på nytt. Utbyggnadsförslaget är mindre i storlek och tar mer hänsyn till den värdefulla ekmiljö som delvis finns inom området.

NCC Property Development AB, NCC Property Femtioett AB och NCC Property Femtiotvå AB nedan kallade bolagen, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 400 kr per ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 407 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 70,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 559 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 572,2 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-02-04.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret, 2021-01-14.

Kontoret anser att det är positivt att kontorshuset planeras i ett attraktivt läge men på idag lågt utnyttjad mark. När huset är färdigställt kommer det delvis fungera som bullerskärm för Kristinebergsparken. Projektet innebär att ytterligare en viktig del av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen kan genomföras. Ekonomin i projektet är god och förväntas generera ett överskott till staden.

Bakgrund till markanvisningen

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen (tidigare kallat Nordvästra Kungsholmen), i anslutning till Hjalmar Söderbergs Väg, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark. Marken inom projektområdet ägs av Stockholms stad.

Området ingår i det program för Västra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2002. I programmet föreslogs en ombyggnation av Trafikplats Kristineberg (tidigare Trafikplats Lindhagensgatan) till en mer ytsnål och stadsmässig trafikplats för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Detta projekt är i dag genomfört. 2008 markanvisade exploateringsnämnden marken för kontorsändamål till NCC AB (senare NCC Property Development AB). Ett förslag till detaljplan (Dp 2011-09773-54) togs fram för kontorsbebyggelse om ca 49 000 kvm ljus BTA samt ombyggnad av Kristinebergs Slottsväg till en gata med delvis ny sträckning som skulle förbinda projektområdet med Lindhagensgatan och stadsutvecklingsområdets mer centrala delar. Detaljplanen överklagades då projektområdet ansågs innehålla värdefulla ekmiljöer. Mark- och miljööverdomstolen upphävde detaljplanen 2019-05-08, ett beslut som sedan fastställdes av Högsta Domstolen 2020-03-12.

Då mycket tid och pengar investerats i det tidigare projektet, bland annat har kontoret kostnader för att i förtid flytta på trafik Stockholms verksamhet, vill exploateringskontoret pröva att ta om planarbetet från början.

Storleken på projektet har minskats från tidigare ca 49 000 kvm till nu ca 30 000 kvm så att större hänsyn ska kunna tas till de värdefulla ekmiljöer som finns på platsen och det möjliggör även att flera ekar kan sparas. De överklaganden som fällde den tidigare detaljplanen handlade just om bristande hänsyn till ekarna i området.

Idag upptas området till stora delar av Essingeledens tidigare av- och påfartsramper, men inom området finns också naturvärden bestående av ekar, andra äldre lövträd och hållmarkspartier. Marken är i dag lågt utnyttjad på grund av bullret från Essingeleden.

I anslutning till området ligger Kristinebergs slott och slottspark. Slottet är blåklassat, vilket innebär att byggnadens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen.

På fastigheten Kristineberg 1:10 ligger i dag en byggnad som tidigare inrymde Trafik Stockholm, stadens och Trafikverkets gemensamma trafikledningscentral. Verksamheten har flyttat till nya lokaler och rivning av fastigheten är beviljad. Rivning kommer ske under hösten 2021.

I direkt anslutning till projektområdet ligger nyligen färdigställda bostadsprojektet Krillans Krog, uppfört av Bonava. Norr om projektområdet ligger Hornsbergs busstopp där kommunfullmäktige 2020 antog ny detaljplan för bostäder, kontor, hotell och ny idrottshall. Detaljplanen är överklagad.



Projektområdet, i hörnet Drottningholmsvägen och Essingeleden.

Tidigare beslut

2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.

Beslut avseende det tidigare projektet

2008-01-24 ExplN – Markanvisning, inriktningsbeslut för kontorsändamål inom Kristinebergshöjden till NCC AB.

2008-06-16 Kommunfullmäktige (KF) – Markanvisning, inriktningsbeslut för kontorsändamål inom Kristinebergshöjden till NCC AB

2011-09-08 SBN- Beslut att påbörja planarbete för Kristineberg 1:10

2015-04-13 ExplN – Genomförandebeslut, överenskommelse om exploatering med försäljning för kontorsändamål till NCC Property Development AB.

2015-04-13 KF – Genomförandebeslut Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontorsändamål till NCC Property Development AB och dotterbolag.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att NCC Property Development AB (556080-5631), NCC Property Femtioett AB (559132-0204) och NCC Property Femtiotvå AB (559132-0196) erhåller markanvisning för uppförande av kontor omfattande ca 30 000 kvm ljus BTA inom Kristineberg 1:10 och Kristineberg 1:4, samt att staden överlåter den blivande kvartersmarken för kommersiella lokaler med äganderätt.

Antalet arbetsplatser förslaget kan komma att generera är inte helt fastställt i dagsläget, men beräknas till ca 2000.



Markanvisningsområdet markerat med en svart elips.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Staden och bolagen har kommit överens om en köpeskilling om 17 400 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge december 2020 och ska regleras – upp eller ner – i enlighet med index.

Staden och bolagen är överens om att tillträde kan ske i två etapper om bolagen så önskar.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-02-04, dnr E 2020-03963.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 407 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter, motsvarande 1 311 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,97.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 70,5 mnkr, varav 11,6 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. De tidigare nedlagda utgifterna avser främst utredningskostnader samt bidrag till flyttkostnad för Trafik Stockholm. Försäljningsinkomster beräknas till 572,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 555 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 201 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 559 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 70,5 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,6	-5,0	-1,4	-2,6	-21,4	-28,6	-70,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,6	-5,0	-1,4	-2,6	-21,4	-28,6	-70,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	289,6	0,0	282,5	572,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	273,0	0,0	282,3	0,0	totalt 555,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	273,0	0,0	282,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,7 mnkr det första året och minskar

därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 555 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Investeringsutgifterna beräknas till ca 70,5 mnkr i löpande prisnivå där den största utgiftsposten är byggandet av ny gata. Sedan tidigare bär projektet även med sig en stor post för flytt av Trafik Stockholms verksamhet. Projektets totala ekonomi är mycket god.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, där stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett viktigt tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och bidrar ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

De totala utgifterna för investeringar inom Västra Kungsholmen (utom Marieberg) beräknas att uppgå till ca 3,7 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av Trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering i de nya idrottshallarna inom den närliggande detaljplanen Hornsbergskvarteren om ca 240 mnkr. Totalt uppgår utgifterna därmed till ca 4,3 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas uppgå till ca 5 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. I enlighet med översiktsplanen bidrar den nya bebyggelsen till att koppla ihop stadens delar och främjar en levande stadsmiljö i hela staden. Kontorsprojektet i Kristineberg innebär att staden bygger i kollektivtrafiknära lägen.

Arbetsplatser och lokaler

Kontorsbebyggelsen och de arbetsplatser som där skapas bedöms som positivt för näringslivet i regionen. En uppskattning är att ca

2000 arbetsplatser kan möjliggöras. Detta utgör en betydande del av stadens budgetmål om att anvisa mark för 10 000 arbetsplatser.

Miljö

Det tidigare projektet har med anledning av projektområdets utsatta läge invid de hårt trafikerade Essingeleden och Drottningholmsvägen utfört en rad omfattande utredningar av buller, luftkvalitet och risk. Samtliga utredningar visar att det trots det utsatta läget är möjligt att bebygga området. Kontorsbebyggelsen kommer fungera som en bullerskärm mot Essingeleden och därmed förbättra bullersituationen i Kristinebergsparken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektområdet upptas i dag av trafikplatsens av- och påfartsramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den grönyta som ianspråktas kommer inte kunna kompenseras inom projektet.

I samband med utbyggnaden av Hornsbergskvarteren kommer parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk i hela stadsutvecklingsområdet. Avvägning mellan ny bebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet. Det nya projektet tar dock inte lika stora ytor i anspråk som tidigare planerat. Flera värdefulla träd kommer kunna sparas inom området. Om någon ek trots allt kommer behöva tas ner under genomförandet, sparas stammarna och läggs ut på lämpliga platser i området för att i möjligaste mån underlätta spridningsvägar för eklevande insekter.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Det aktuella området på Kristinebergshöjden är i dag en olämplig plats för barn att vistas på med dess bullerstörda läge invid Essingeleden. Den nya kontorsbebyggelsen bidrar till tryggare och mindre bullerutsatta miljöer i Kristinebergs slottspark.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Ytan som markanvisas är i stort sett outnyttjad i dagsläget. Läget är bullerstört, mörkt och förutom Trafik Stockholms numera tomställda byggnad består området av naturmark som är snårig och otillgänglig. I samband med att projektet genomförs kommer belysningen i området förbättras samt närliggande gångtunnel rustas upp och även den få bättre belysning. Området kommer efter exploatering troligtvis upplevas tryggare av både män och kvinnor.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Behovet av konstnärlig utsmyckning inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen har bedömts samlat för hela området. I samband med upprustningen och förnyelsen av Kristinebergs slottspark har konstnärlig gestaltning genomförts.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt kvartal 4, 2023. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Påverkan på den kulturhistoriska miljön och värdet av den naturmark som tas i anspråk samt riskfrågorna var under den förra planprocessen de mest uppmärksammade frågorna.

Om projektet inte genomförs eller kraftigt försenas kan inte den väg som planeras knyta samman området med Hornsbergskvarteren och Lindhagensgatan byggas.

Kommunikation

Kontoret har löpande informerat berörd stadsdelsförvaltning om vad som händer i projektet. Utbyggnadsförslaget är avstämt med stadsbyggnadskontoret, som är positiva till det nya något mindre projekt som nu föreslås.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

En utbyggnad av projektområdet, som idag är mycket lågt exploaterat, innebär att en väsentlig del av stadsutvecklingsplanerna för Västra Kungsholmen kan fullföljas. En i dag lågt utnyttjad plats i ett attraktivt läge, nära tunnelbanan och Kristinebergs slottspark kan användas på ett mer effektivt sätt. Kommunikationsvägar förbättras och olika delar inom området knyts samman.

Ekonomi i projektet är god och förväntas generera ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal