

Utlåtande 2005:95 RIII (Dnr 311-1505/2005)

Exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell

Hemställen från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 juni 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering av område vid Norra Bantorget omfattande investeringsutgifter om 213 mnkr godkänns.
2. Överenskommelser med Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Fastigheter AB och Öyer Invest AS godkänns.
3. Gatu- och fastighetskontoret bemyndigas av gatu- och fastighetsnämnden att träffa avtal med Skanska fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål och med Skanska Mark- och Exploatering AB om försäljning av mark för bostadsändamål.
4. Investeringsutgifterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
5. Finansiering av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
6. Finansiering av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.
7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat med hänsyn till pågående exploateringsarbeten.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden har den 5 april 2005 för sin del godkänt genomförande av exploatering av område invid Norra Bantorget omfattande investeringsutgifter om 180 mnkr. Nämnden har dessutom godkänt tre överenskommelser med intressenter i området samt bemyndigat gatu- och fastighetskontoret att härutöver träffa ett avtal om tomträttsupplåtelse och ett avtal om försäljning av mark. Samtliga dessa beslut underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

I samråd mellan stadsledningskontoret och gatu- och fastighetskontoret har upprättats en investeringskalkyl i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter för totalt ca 213 mnkr. Exploateringsunderskottet per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca 396 tkr. Enligt uppgift brukar underskottet uppgå till storleksordningen 400-500 tkr per lägenhet i innerstaden och värdet för Norra Bantorget hamnar strax under denna nivå.

Resultatpåverkan på stadens löpande ekonomi är positiv eftersom intäkterna från tomträttsavgälder väsentligt överstiger drift- och kapitalkostnaderna respektive år. Vidare beräknas uppkomma en reavinst av markförsäljning med ca 40 mnkr år 2006. För Norrmalms stadsdelsnämnd beräknas en årlig negativ driftpåverkan med ca 0,5 mnkr.

I ärendet har även belysts risker och osäkerhetsfaktorer för investeringsprojektet. Ändrade tekniska, tidsmässiga och ekonomiska förutsättningar kan påverka det ekonomiska resultatet men överslagsberäkningar visar att detta inte torde få så stor omfattning att det är av väsentlig betydelse för genomförandebeslutet.

Remisser

Ärendet har för beredning remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen på Norra Bantorget ger ett tillskott i bostadsbyggandet och en förbättring av stadsmiljön varför stadsledningskontoret tillstyrker att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Investeringsutgifterna förutsätts finansieras i beslutad och kommande investeringsplaner för gatu- och fastighetsnämnden och kapital- och

driftkonsekvenserna förutsätts inrymmas i kommande budgetramar för gatu- och fastighetsnämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive försäljningsinkomster, tomträttsavgälder och driftkostnader) fr.o.m. 2005 beräknas uppgå till ca +531 mnkr. Detta motsvarar ett nettonuvärde om ca +987 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket är ett mycket gott ekonomiskt utfall jämfört med vad som brukar uppnås i andra projekt.

Anledningen är att staden med förhållandevis begränsade investeringsutgifter här kan tillskapa utrymme för kommersiella fastigheter, som genererar betydande intäkter från tomträttsavgälder. Därutöver erhålls inkomster från försäljning av mark för bostäder.

Mina synpunkter

Äntligen kan kommunfullmäktige, efter sex år, i och med detta ärende fatta beslut om en positiv helhetslösning för Norra Bantorget. Området har sedan länge upplevts som en undanskymd cirkulationsplats för bilar och bussar. Nu blir det en trygg och vacker plats som i sin nya utformning blir ett gott tillskott i vår stadsmiljö. Samtidigt kommer kvartersstrukturen att brytas ned genom skillnader i det arkitektoniska uttrycket i fasaden så att den anpassas till befintlig bebyggelse i Vasastaden. I de nedre planen skapas förutsättningar för ett levande gatuliv genom att tillåta lokaler. Det gamla stationshuset sparas och framför bildas ett nytt torg, Lilla Bantorget.

I området kommer totalt 120 lägenheter att byggas, vilka kommer att ingå i kommunfullmäktiges ambitiösa mål om att bygga 20 000 bostäder innan utgången av 2006. De är fördelade på 50 hyresrätter och 70 bostadsrätter, vilket även innefattar två gruppboende. Det kommer även att uppföras ett hotell som blir ett välkommet tillskott i turist-, nöjes- och konferensstaden Stockholm. Dessa tre kvarter kommer att stärka torgbildningen kring Norra Bantorget, vilket ytterligare förbättrar den stadsmässiga miljön i denna stadsdel.

För att genomföra detta projekt krävs att befintliga verksamheter längs bangården evakueras och att panncentralen, bensinstationen och den före detta busstationen Rotundan rivs eller flyttas.

Norra Bantorgsparken kommer att totalupprustas och byggas om med inspiration från engelsk parkutformning. Det blir ny trädplanering med marktäckande perenner i mitten omgiven av stora gräsytor samt ny belysning. De historiska delarna med Brantingmonumentet, det diagonala gångstråket och

terrassen bibehålls. Palmemonumentet kommer att finnas kvar men flyttas närmare LO-borgen.

Projektet vid Norra Bantorget kommer även att bli ekonomiskt positivt för staden, då de kommersiella fastigheterna kommer att ge intäkter i form av tomträttsavgälder. Staden får även inkomster från försäljning av mark för bostäder samtidigt som investeringsutgifterna är förhållandevis begränsade.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. delvis godkänna föredragande borgarråds förslag till beslut
2. sälja marken till exploatören för kontorsfastigheten samt
3. därutöver anför följande.

Det är positivt att de utvecklingsidéer och det arbete den förra borgerliga majoriteten initierade med Norra Bantorget fortsätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering av område vid Norra Bantorget omfattande investeringsutgifter om 213 mnkr godkänns.
2. Överenskommelser med Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Fastigheter AB och Öyer Invest AS godkänns.
3. Gatu- och fastighetskontoret bemyndigas av gatu- och fastighetsnämnden att träffa avtal med Skanska fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål och med Skanska Mark- och Exploatering AB om försäljning av mark för bostadsändamål.
4. Investeringsutgifterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
5. Finansiering av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
6. Finansiering av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.

7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat med hänsyn till pågående exploateringsarbeten.

Stockholm den 11 maj 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 5 april 2005 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del i ärendet föreliggande överenskommelser med Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Fastigheter AB och Öyer Invest AS och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 30 juni 2005 godkänner dem och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.
- 2 Nämnden bemyndigar kontoret att träffa avtal med Skanska Fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål och med Skanska Mark och Exploatering AB om försäljning av mark för bostadsändamål och hemställer hos kommunfullmäktige att fullmäktige senast den 30 juni 2005 godkänner beslutet och bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet.
- 3 Nämnden godkänner investeringsutgifter om 15 mnkr för utförande av provisorisk trafikomläggning m m invid Norra Bantorget och ombyggnad av Torsgatan (delen Lokstallsgatan - Sabbatsbergsvägen).
- 4 Nämnden godkänner för sin del investeringsutgifter om 180 mnkr för genomförande av exploatering av område vid Norra Bantorget. Nämnden underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande.
- 5 Beslut i ärendet justeras omedelbart med hänsyn till planerade exploateringsarbeten.

Reservation anfördes av *Sten Nordin* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Anna Wersäll* (m), *Ulf Fridebäck* (fp), *Martina Lind* (fp) och *Mats Rosén* (kd) till förmån för eget förslag till beslut enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att

1. delvis godkänna kontorets förslag till beslut,
2. sälja marken till exploitören för kontorsfastigheten samt
3. därutöver anför följande

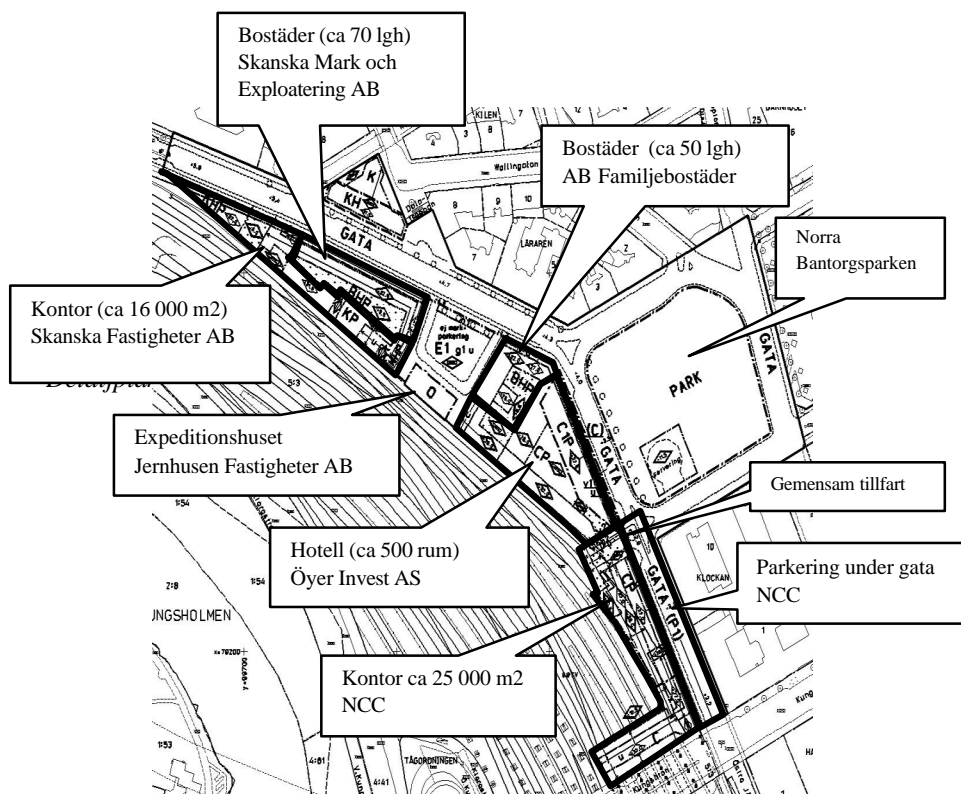
Det är positivt att de utvecklingsidéer och det arbetet den förra borgerliga majoriteten initierade med Norra Stationsområdet fortsätter.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 18 februari 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Gatu – och fastighetskontoret beställde i samråd med nuvarande Jernhusen Fastigheter AB (f d SJ Fastighetsdivisionen), efter en idé av Skanska AB, 1999-09-06 en planutredning för ett område längs järnvägen vid Norra Bantorget för kontor, hotell och bostäder. En utbyggnad av Norra Bantorgsområdet får inte förhindra en eventuell framtida överdäckning av bangårdsområdet. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 3 februari 2000 att påbörja planarbete med programsamråd för Norra Bantorgsområdet i enlighet med stadsbyggnadskontorets startpromemoria med förslag till program för planläggning.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 11 april 2000 att markanvisa kvarteren längs Torsgatan (numera del av fastigheten Norrmalm 1:129) till Skanska AB för uppförande av bostäder och kontor. Den 13 juni 2000 beslöt nämnden om markanvisning till AB Familjebostäder för hyresbostäder i hotellkvarteret mot Norra Bantorget.

Den 3 december 2002 beslöt nämnden om markanvisning till Öyer Invest AS (ägt av finansmannen Arthur Buchardt) för uppförande av hotell. Det hotellprojekt som först redovisades ansåg stadsbyggnadsnämnden inte passa in i miljön utan förslaget har bearbetats. Efter bearbetning godkändes detaljplaneförslaget av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2004 vad avser bostäderna och kontoren. Området för hotellet undantogs då nämnden ville ha en ytterligare bearbetning av hotellfasaden. Den 10 februari 2005 redovisade stadsbyggnadskontoret ett sådant bearbetat förslag för nämnden, som bordlade ärendet.



Detaljplaneförslaget innehåller nya kvarter med byggrätter för kontor i zonen närmast bangårdsområdet samt bostäder och hotell mot intilliggande gator. Bottenvåningen mot gatan medger handel. Marken under del av Torsgatan och Östra Järnvägsgatan får byggas under med garage. Expeditions huset, som är byggnadsminne förses med skyddsbestämmelser för bevarande.

Planförslaget förutsätter att en gemensam tillfart ordnas till kontorsfastigheten vid Östra Järnvägsgatan och hotellet och AB Familjebostäders bostadshus.

Entréplatsen vid Expeditions huset förutsätts bli en gemensamhetsanläggning för angöring m m för de kringliggande fem fastigheterna.

Planförslagets genomförande förutsätter rivning av panncentralen vid bangården samt befintlig bensinstation. Även den f d busstationen rivs eller flyttas till ett läge inom parken vid Norra Bantorget. Planen innehåller byggrätt härför.

Planförslaget innehåller ca 40.000 kvm kontor, ca 25.000 kvm hotell och ca 12.000 kvm bostäder. Antalet nya parkeringsplatser i 1-2 våningsgarage är totalt ca 540.

Överenskommelse med Jernhusen Stationer AB

Jernhusen har träffat avtal med NCC om försäljning av mark vid Östra Järnvägsgränd/Kungsbron för uppförande av ett kontorshus. Avtalet är villkorat av att ny detaljplan för ändamålet antas. Östra Järnvägsgränd byggs under med två garagevåningar.

Staden och Jernhusen byter mark så att staden erhåller den mark som enligt planförslaget behövs för hotellbygget och Skanskas kontorshus. Jernhusen erhåller det utrymme under Östra Järnvägsgränd som enligt detaljplaneförslaget skall vara garage. Någon mellangift vid markbytet skall inte utgå.

Stockholms Stads Parkerings AB för förhandlingar med NCC om att driva parkeringsanläggningen.

För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till bilaga 1.

Överenskommelse med Jernhusen Fastigheter AB

Jernhusen Fastigheter AB äger fastigheten Norrmalm 5:4 (Det Q-betecknade Expeditionshuset). Förslaget till överenskommelse innebär att bolaget tillsammans med övriga presumtiva tomträttsinnehavare/fastighetsägare skall svara för anläggandet, drift och underhåll av entreplatsen invid dessa fastigheter (Platsen framför Expeditionshuset).

För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till bilaga 2.

Överenskommelse med Öyer Invest AS

Enligt förslaget till överenskommelse med Öyer Invest AS (ägt av finansmannen Arthur Buchardt) skall staden med tomträtt upplåta mark för uppförande av ett hotell. Upplåtelsedagen skall i tomträttsavtalet bestämmas till ett kvartalsskifte som infaller senast sex månader efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft. Den första avgäldsperiodens längd skall vara 15 år. Under de två första åren skall ingen avgäld utgå. Under åren 3-6 skall avgälden vara ca 6 mnkr per år. Under åren 7-15 skall avgälden vara ca 15 mnkr per år. För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till bilaga 3.

Överenskommelse med AB Familjebostäder

Kontoret avser att inom ramen kontorets delegation upprätta förslag till överenskommelse med AB Familjebostäder för uppförande av ett hyresbostadshus om ca 50 lägenheter inklusive en gruppbofastad. För den första tioårsperioden skall den årliga avgälden utgå med belopp som kommunfullmäktige bestämmer.

Överenskommelser med Skanska Fastigheter AB och Skanska Mark- och Exploaterings AB

Överenskommelser med Skanska har inte hunnit upprättas. Kontoret föreslår att nämnden bemyndigar kontoret att träffa överenskommelser med Skanska Fastigheter AB om upplåtelse med tomträtt för kontorsändamål av ca 16 000 m² och försäljning av en fastighet till Skanska Mark- och Exploaterings AB för ca 70 hyresbostäder inklusive gruppbostad.

Tomträttsavgälden för kontoren blir med utgångspunkt från angivet å-pris (630 kr/m² ljus ekvivalent BTA) vid markanvisningen ca 10 mnkr. Avgälden kan dock komma att reduceras något beroende på hur förhållandet mellan ljusa och mörka ytor blir.

Bostadsfastigheten förutsätts kunna säljas för ca 60 mnkr med utgångspunkt från vid markanvisningen angivet å-pris om 8 000 kr/m² BTA.

Konsekvenser

-ekonomiska

Blivande marknämnden/-kontoret

Stadens utgifter	mnkr
Utredningar inklusive administration	15
Evakueringar m m	5
Rivning av Rotundan	2
Marksanering	20
Ledningsomläggningar och gatuarbeten	100
Norra Bantorgsparken	18
Diverse och oförutsett	20
Summa	180

Blivande trafiknämnden/-kontoret

Stadens utgifter	mnkr
Trafikprovisorier m m	8
Torsgatan, upprustning på delen Lokstallsg.-Sabbatsbergsvägen	6
Oförutsett	1
Summa	15

Blivande marknämnden/- kontoret

Stadens inkomster	mnr
Avgäldsunderlag hotell	230
Avgäldsunderlag bostäder (AB Familjebostäder)	20
Avgäldsunderlag kontor (Skanska)	190
Markvärde bostäder (Skanska – bostadsrätt)	60
Summa	500

- miljö

Den trasiga och trista miljön vid bangårdsområdet utvecklas till en fin stadsmiljö.

-måluppfyllelse

Bostäder, kontor och hotell tillskapas och den yttre miljön förbättras.

- näringsliv och jobb i regionen

Exploateringen breddar hotellnäringen m m samt ger jobb under byggtiden.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Norra Bantorgsparken ges en ny utformning med en mer sammanhållen grönstruktur.

-tillgänglighet

Stadens mål för tillgänglighet förutsätts uppfyllas.

-påverkan på barn

Någon negativ påverkan på barn kan inte påvisas.

Genomförande

Trafik

Torsgatan mellan Lokstallsgatan och Norra Bantorget, Norra Bantorgsparken samt gatorna som omger parken samt även Östra Järnväggsgatan kommer att genomgå ombyggnader. Detta kommer att ske i olika etapper i anslutning till planerad bebyggelse.

Trafikföringen kommer i princip att ske på samma vis som idag. Det som förändras är Torsgatans sträckning pga exploateringen vid Norra Bantorget. Trafiken runt Norra Bantorget kommer att ske enkelriktad som idag men förändras på så vis att motriktad

busstrafik kommer att framföras i Vasagatan mellan Barnhusgatan och Olof Palmes Gata.

Den första delen av Torsgatan som byggs om är vid Bonnierhuset mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen. Ombyggnaden planeras ske åren 2006- 2007.

Mellan Sabbatsbergsvägen och Barnhusbron kommer det att dröja med gatuombyggnader pga att en arbetstunnel för Citytunneln kommer att byggas och vara i drift mellan 2005 och 2011. Arbetstunneln skall plomberas efter det att Citytunneln tas i drift 2011.

Gatuombyggnader vid exploateringen av Norra Bantorget och Östra Jänväggsgatan är beräknat att ske under perioden 2005-2008.

Bebyggelse

Exploateringen av bebyggelsen förutsätter att trafiken tillfälligt läggs om. I en första etapp förs trafiken i kanten på Norra Bantorgsparken runt hotellet och Familjebostäders bostadshus. I samband härmed görs viss provisorisk omläggning av elledningar och byggande av tillfälliga nätstationer. När denna etapp är klar kan sanering efter Shells bensinstation på hotelltomten göras och därefter kan schaktarbetena för hotellet starta.

För att kunna bygga Familjebostäders bostadshus och Skanskas kontor och bostäder måste två stora bräddavloppsledningarna byggas om. Denna etapp innefattar även omläggning av el, tele, gas m m. I samband härmed iordningställs gatorna exklusive ytskikt m m.

En första förutsättning för exploateringen är att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Här är det nödvändigt att den del som omfattar hotellfastigheten snarast förs vidare för godkännande och antagande.

NCC planerar att starta sitt kontorsbygge i juni 2005. Med en planerad byggtid om ca tre år kan huset vara inflyttningsklart till sommaren 2008.

Öyer Invest AS (Arthur Buchardt) vill komma igång under augusti 2005. Med en byggtid på ca två år är hotellet färdigt till hösten 2007.

AB Familjebostäder kan med hänsyn till ledningsomläggningar och rivning av Rotundan inte få full tillgång till sin fastighet förrän till sommaren 2006. Bostadshuset beräknas vara inflyttningsklart till hösten 2007.

Skanska kan få tillgång till sitt område augusti 2005. Med en byggtid på ca två och ett halvt år kan kontoret och bostäderna vara inflyttningsklara till sommaren 2008.

Nedan redovisas en ungefärlig tidplan för arbetena.

Tidplan

8 mars 2005	Genomförandebeslut och avtal i GFN
mars 2005	Detaljplan antas av KF
mars- maj 2005	Trafikprovisorier m m
mars- juli 2005	Rivning och sanering av bensinstation

april- maj 2005	Rivning av Jernhusens/NCCs panncentral
juni 2005	Genomförandebeslut och avtal i KF
juni 2005- juni 2006	Ledningsomläggningar m m
juni 2005 - juni 2008	Byggande av NCCs kontorshus och iordningställande av Östra Järnväggsgatan
aug. 2005 - aug. 2007	Byggande av hotellet
sept. - oktober 2005	Rivning av Rotundan
nov. 2005- aug. 2007	Byggande av Familjebostäders bostadshus
aug 2005- april 2008	Byggande av Skanskas bostads- och kontorshus
2006- 2007	Ombyggnad av Torsgatan på delen mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen
2008	Färdigställande av Entréplatsen vid Expeditionshuset
2008-2009	Färdigställande av gator och ombyggnad av Norra Bantorgsparken

Kontorets förslag/synpunkter

Allmänt

Kontoret anser i likhet med stadsbyggnadskontoret att det är angeläget att miljön kring Norra Bantorget förbättras. Genom den planerade exploateringen av området tillskapas efterfrågade bostäder, kontor och hotell.

Ekonomi

Genom de föreslagna tomträttsupplåtelseerna och markförsäljningen har staden inkomster om ca 500 mnkr. Exploateringsutgifterna uppgår sammantaget till ca 180 mnkr. Exploateringen ger således ett överskott på ca 320 mnkr, vilket kontoret anser vara acceptabelt. Expertrådet avser behandla ärendet vid sitt sammanträde den 28 februari 2005. Härutöver har staden utgifter om ca 15 mnkr för ombyggnad av Torsgatan mellan Lokstallsgatan och Sabbatsbergsvägen samt för trafikprovisorier m m.

Investeringsplan

Erforderliga medel behöver tas i anspråk under perioden 2005-2009 enligt nedan redovisade sammanställning.

Tidigare under planärendets gång förbrukade medel för evakueringar, utredningar m m uppgår till ca 10 mnkr. Detta har redovisats för nämnden i särskild ordning.

Kommunala investeringar (Markkontoret) 2005-2009 mnkr

	2005	2006	2007	2008	2009	Summa
Utredningar inkl adm	3	3	3	3	3	15
Evakueringar	5					5
Rivning av Rotundan	2					2
Marksanering	10	10				20
Ledningsomläggningar och gatuarbeten	35	40		10	15	100
Norra Bantorgsparken					18	18
Diverse och oförutsett				10	10	20
Summa	55	53	3	23	46	180

Kommunala investeringar (Trafikkontoret) 2005-2009 mnkr

	2005	2006	2007	2008	2009	Summa
Trafikprovisorier m m	9					9
Torsgatan, ombyggnad på delen Lokstallsgatan – Sabbatsbergsvägen			6			6
Summa	9		6			15

Driftsbudget

Exploateringen av Norra Bantorgsområdet bedöms inte få någon ekonomiskt påtaglig effekt på driftskostnaderna för staden.

Kapitaltjänstkostnaderna bedöms uppgå till ca 13 mnkr varav huvuddelen 10,7 avser ränta och avskrivning för investeringar i allmän platsmark, dvs gator, parker m m.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En exploatering enligt detta tjänsteutlåtande förutsätter att detaljplanen inklusive hotelldelen antas och vinner laga kraft snarast. Vidare att erforderliga beslut fattas av nämnder och fullmäktige. En osäkerhet är vidare om rivningslov för Rotundan erhålles utan några krav på flyttning/nyuppförande. Eventuella krav från Banverket i samband med byggandet invid bangårdsområdet kan medföra förseningar/fördyringar.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 18 april 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Planutredning har gjorts för ett område längs järnvägen vid Norra Bantorget för kontor, hotell och bostäder. Mark för byggnation frigörs genom koncentration av trafikytor. Gatu- och fastighetsnämnden har godkänt tre överenskommelser med intressenter i området samt bemyndigat gatu- och fastighetskontoret att härutöver träffa ett avtal om tomträttsupplåtelse och ett avtal om försäljning av mark. Samtliga dessa beslut underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

För genomförandet av exploateringen krävs att befintliga verksamheter längs bangården evakueras och att panncentral, bensinstation och f.d. busstationen Rotundan rivs eller flyttas. Dessutom måste många el- och va-ledningar läggas om. Torsgatan får en delvis ny sträckning vid Norra Bantorget och parkytorna på platsen måste då byggas om. Frågan om eventuell flyttning av Rotundan till annat läge är ännu ej löst.

I samråd mellan stadsledningskontoret och gatu- och fastighetskontoret har upprättats en investeringskalkyl i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter för totalt ca 213 mnkr. Exploateringsutgifterna per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca -396 tkr. Enligt uppgift brukar detta värde ligga mellan -400-500 tkr i innerstaden och värdet för Norra Bantorget hamnar strax under denna nivå.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive försäljningsinkomster, tomträttsavgälder och driftkostnader) fr.o.m. 2005 beräknas uppgå till ca + 531 mnkr. Detta motsvarar en nettonuvärde om ca + 987 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket är ett mycket gott ekonomiskt utfall jämfört med vad som brukar uppnås i andra projekt.

Anledningen är att man här med förhållandevis begränsade investeringsutgifter kan tillskapa utrymme för kommersiella fastigheter, som genererar betydande intäkter från tomträttsavgälder. Därutöver erhålls inkomster från försäljning av mark för bostäder.

Resultatpåverkan på stadens löpande ekonomi är också positiv eftersom intäkterna från tomträttsavgälder väsentligt överstiger drift- och kapitalkostnaderna respektive år. Vidare beräknas uppkomma en reavinst av markförsäljning med ca 40 mnkr år 2006. För Norrmalms stadsdelsnämnd beräknas en årlig negativ driftpåverkan med ca 0,5 mnkr.

I ärendet har även belysts risker och osäkerhetsfaktorer för investeringsprojektet. Ändrade tekniska, tidsmässiga och ekonomiska förutsättningar kan påverka det ekonomiska resultatet men överslagsberäkningar visar att detta inte torde få så stor omfattning att det är av väsentlig betydelse för genomförandebeslutet.

Exploateringen på Norra Bantorget ger ett tillskott i bostadsbyggandet och en förbättring av stadsmiljön varför stadsledningskontoret tillstyrker att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Investeringsutgifterna förutsätts finansieras i beslutad och kommande investeringsplaner för gatu- och fastighetsnämnden och kapital- och driftkonsekvenserna förutsätts inrymmas i kommande budgetramar för gatu- och fastighetsnämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd.

Ärendets beredning

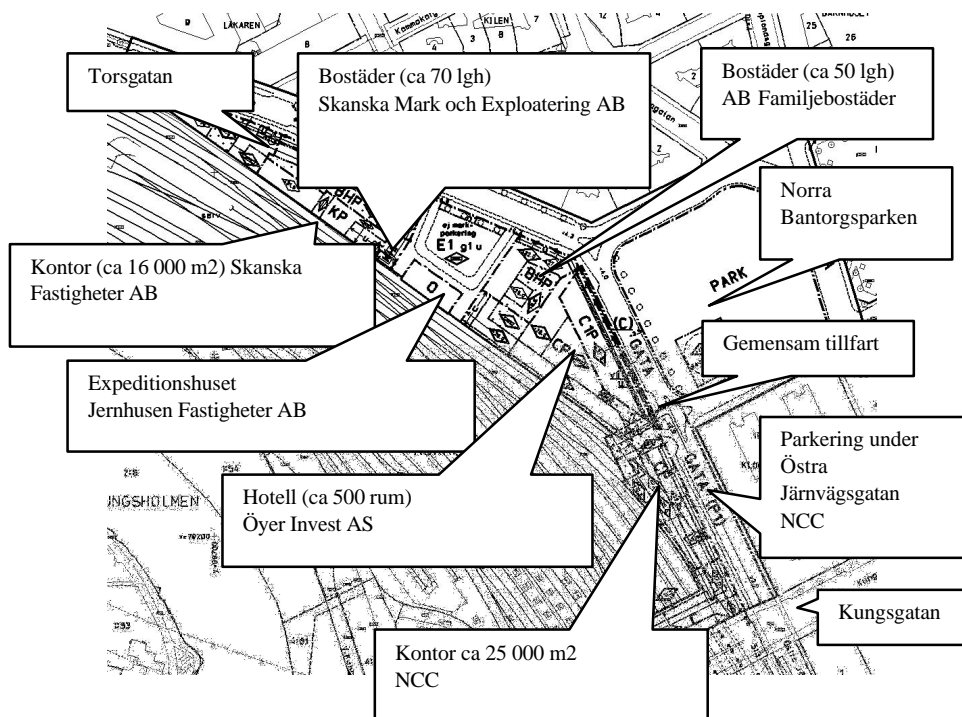
Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) har den 5 april 2005 för sin del godkänt genomförande av exploatering av område invid Norra Bantorget omfattande investeringsutgifter om 180 mnkr. Nämnden har dessutom godkänt tre överenskommelser med intressenter i området samt bemyndigat gatu- och fastighetskontoret att härutöver träffa ett avtal om tomträttsupplåtelse och ett avtal om försäljning av mark. Samtliga dessa beslut underställt nu kommunfullmäktige för godkännande.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Bakgrund

Efter en idé av Skanska AB har planutredning gjorts för ett område längs järnvägen vid Norra Bantorget för kontor, hotell och bostäder. Mark för byggnation frigörs genom koncentration av trafikytor. Markanvisning har skett till Öyer Invest AS för uppförande av hotell. Mark har dessutom anvisats till Skanska AB för uppförande av bostäder och kontor samt till AB Familjebostäder för hyresbostäder i hotellkvarteret.

Vidare planeras en ny fastighet invid Östra Järnvägsgatan och Kungsgatans viadukt över järnvägsområdet, på mark som ägs av Jernhusen Stationer AB (f.d.SJ Fastighetsdivisionen). Markägaren har avtalat med NCC om försäljning av marken för uppförande av kontorshus. Gemensamhetsanläggningar för angöring planeras dels i förlängningen av Olof Palmes Gata, dels vid det s.k. Expeditionshuset som är byggnadsminne. Marken vid Östra Järnvägsgatan får byggas under med garage.



Ärendet

I gatu- och fastighetsnämndens beslutsunderlag beräknas investeringsutgifterna för exploateringen vid Norra Bantorget uppgå till 180 mnkr (i prisnivå 2005). I anslutning till denna exploatering behöver trafikprovisorier genomföras och det planeras även göras en ombyggnad av Torsgatan vid Sabbatsbergsområdet, vilket tillsammans beräknas medföra investeringsutgifter om 15 mnkr. Inkomster från tomträttsavgälder och försäljning av mark beräknas uppgå till 500 mnkr.

I ärendet redovisas överenskommelse mellan staden och Jernhusen Stationer AB om byte av vissa markytor utan mellangift. Härigenom erhåller staden mark som behövs för hotellbygget och Skanskas kontorshus medan Jernhusen/NCC erhåller utrymmen under Östra Järnvägsgatan för garage.

Dessutom redovisas överenskommelse med Jernhusen Fastigheter AB om gemensamhetsanläggning vid Expeditionshuset som ska nyttjas av kringliggande tomträttshavare/fastighetsägare för angöring.

Vidare redovisas överenskommelse med Öyer Invest AS om tomträttsupplåtelse för hotelländamål. Där regleras hur stora avgälderna ska vara för en första period om 15 år med höjning i två steg.

I ärendet nämns också att gatu- och fastighetskontoret, inom delegation från GFN, avser teckna överenskommelse med AB Familjebostäder om tomträttsupplåtelse för uppförande av hyresbostadshus. Nämnden har även bemyndigat gatu- och fastighetskontoret att träffa avtal med Skanska Fastigheter AB om tomträttsupplåtelse för kontorsändamål och med Skanska Mark och Exploatering AB om försäljning av mark för bostadsändamål. Bemyndigandebeslutet fordrar kommunfullmäktiges godkännande.

För genomförandet av exploateringen krävs att befintliga verksamheter längs bangården evakueras och att panncentral, bensinstation och f.d. busstationen Rotundan rivs. Dessutom måste många el- och va-ledningar läggas om. Torsgatan får en delvis ny sträckning vid Norra Bantorget och parkytorna på platsen måste då byggas om. Frågan om eventuell flyttning av Rotundan till annat läge är ännu ej löst.

I ärendet belyses även konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Stadsledningskontorets synpunkter

Initiativ, åtaganden, avtal och beslut

I detta projekt har initiativet kommit från en utomstående intressent och berörda fastighetsägare/tomträttsinnehavare förutsätts svara för investeringar och för drift av gemensamhetsanläggningar inom exploateringsområdet. Staden har dock också betydande ekonomiska åtaganden i projektet men som framgår nedan medför exploateringen ett positivt ekonomiskt resultat för staden, eftersom lågt utnyttjad mark (varav staden äger merparten) nu kan alternativutnyttjas för bl.a. bostadsändamål.

Överenskommelser om exploateringen tecknas för varje fastighet.

Stadsledningskontoret har erfarit att det varken i överenskommelserna eller i tomträttsavtal/försäljningshandlingar kommer att finnas några garantier från stadens sida om överstandard i de åtgärder som staden ska utföra inom området. Intentionerna är att området får en fungerande infrastruktur enligt fastställd detaljplan.

Projektet har redovisats i gatu- och fastighetsnämnden ett flertal gånger, bl.a. i plansammanhang och för markanvisning. I samband med remiss av detaljplan (rubricerat som inriktningsbeslut) gav nämnden gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för detaljplanens genomförande. I det ärendet lades fokus på planens innehåll och redovisningen av ekonomiska m.fl. konsekvenser var mycket översiktlig. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget då borde ha varit mer utförligt och utformats enligt gällande anvisningar för investeringar av strategisk vikt.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut beaktas dessa anvisningar på ett bättre sätt. På stadsledningskontorets initiativ har ärendet kompletterats med en kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl inklusive nuvärdesberäkning (se nedan).

Om projektets omfattning, områdets förutsättningar och alternativa lösningar

Gatu- och fastighetsnämnden har den 5 april 2005 godkänt investeringsutgifter om 15 mnkr för utförande av provisorisk trafikomläggning m.m. vid Norra Bantorget. Härav utgör trafikprovisorierna 9 mnkr och stadsledningskontoret anser att dessa utgifter är direkt kopplade till exploateringen och därför bör ingå i underlaget för genomförandebeslutet.

I området finns mycket ledningar som måste flyttas för att möjliggöra nybyggnation. Det är också nödvändigt att evakuera befintlig verksamhet, inklusive Rotundan och att ge Torsgatan en ny sträckning vid Norra Bantorget. Medel (ca 11 mnkr) har avsatts för rivning och evakuering. Enligt vad stadsledningskontoret erfarit finns inga bra alternativ till aktuell planutformning. Rivning alternativt flyttning av Rotundan har utretts i särskild ordning men beslut har ännu ej fattats och några utgifter för flyttning eller nyuppförande på annan plats ingår inte i exploateringskalkylerna.

Ekonomiska förutsättningar

I stadens budget 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. I samråd med stadsledningskontoret har gatu- och fastighetskontoret tagit fram en sådan kalkyl (se bilaga).

De totala investeringsutgifterna, inklusive trafikprovisorer, beräknas uppgå till ca 213 mnkr i löpande prisnivå. Därav har t.o.m. 2004 nedlagts ca 9 mnkr. Efter att GFN behandlade ärendet har projektledningen justerat utgiftsfördelningen mellan åren (viss tidigareläggning), vilket beaktats i den nu upprättade investeringskalkylen.

Utgifterna överstiger vad som avsatts i nämndens verksamhetsplan för 2005 med inriktning för 2006 och 2007. Det behövs en noggrann uppföljning av nämndens totala investeringsutgifter och att nämnden vid behov vidtar erforderliga åtgärder.

Tomträttsavgälder från kontor och hotell beräknas inbringa mellan 16,5 – 25,5 mnkr per år (dock betydligt lägre de första åren). Bostadsavgälderna har baserats på en avgäldsnivå för bostadsrätter som beslutades av kommunfullmäktige 2004. För de kommersiella upplåtelseerna har i investeringskalkylen antagits att nya avgälder vid reglering ska baseras på en tillväxt i markvärdet som motsvarar inflationen. Vid regleringstillfället efter 10 år (för hotelldelen först efter 15 år) ska då avgälderna uppräknas med 2 % per år.

Några tillkommande driftkostnader beräknas inte uppkomma för GFN eftersom gatanätet inte ökar och investeringarna inte innebär någon höjd driftstandard. För Norrmalms stadsdelsnämnd beräknas driften (renhållning, vinterväghållning och parkskötsel) medföra kostnader om ca -0,5 mnkr per år fr.o.m. 2009.

Kapitaltjänstkostnaderna beräknas som högst uppgå till ca -12 mnkr per år (2011) men därefter successivt sjunka.

Projektet ger en positiv påverkan på stadens löpande ekonomi. Intäkterna från tomträttsavgälder överstiger drift- och kapitalkostnaderna respektive år med ca 15 mnkr (med vissa avvikelser några år). Vidare beräknas uppkomma en reavinst av markförsäljning med ca 40 mnkr år 2006. För stadsdelsnämnden beräknas en årlig negativ driftpåverkan med ca 0,5 mnkr.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive driftkostnader och tomträttsavgälder) fr.o.m. 2005 beräknas uppgå till ca + 531 mnkr. Att nuvärdet blir så högt beror på att intäkter från tomträttsavgälder (främst från kommersiella fastigheter) och markförsäljning överstiger investeringsutgifterna. Därutöver inkluderar kalkylen ett stort restvärde av tomträttsavgälder som infaller efter kalkylperioden.

Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca + 987 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket är ett mycket gott ekonomiskt utfall jämfört med vad som brukar uppnås i andra projekt. Ett annat nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för Norra Bantorget beräknas detta värde till ca -396 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar detta värde ligga mellan -400-500 tkr i innerstaden och värdet för Norra Bantorget hamnar strax under denna nivå.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker och osäkerhetsmoment som bör beaktas. Stadsledningskontoret vill nedan illustrera hur resultatet påverkas om förutsättningarna för exploateringen ändras.

Problem med **tekniska förutsättningar** kan t.ex. uppkomma i form av att ledningsarbeten, marksanering och/eller anläggningsarbeten blir mer omfattande än väntat. Om investeringsutgifterna ökar med 10 % kommer det ovan redovisade nettonuvärdet (för kommande utgifter/inkomster) ca + 531 mnkr att minska till ca + 512 mnkr. Exploateringsutgiften (under hela investeringsperioden) per ekvivalent lägenhet skulle i så fall öka från -396 tkr till ca -434 tkr. Det bör emellertid nämnas att i GFN:s kalkyl lagts in en reserv om ca 20 mnkr för oförutsedda kostnadsökningar.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** finns, t.ex. om pågående förhandlingar med fastighetsägare kan resultera i tillkommande utgifter för staden. Kostnadsökningar kan också uppstå genom eventuella indexförändringar. Ifall kostnadsutvecklingen inom anläggningsmarknaden förändras med 1 % påverkas nettonuvärdet med ca 9 mnkr, vilket får anses vara av mycket liten betydelse i detta sammanhang.

Osäkerheten i **tidplanen** kan bl.a. handla om att detaljplanen för hotelldelen ännu inte är klar. Om hotelldelen utgår eller förskjuts kraftigt i tiden påverkar detta även Familjebostädernas bostadsexploatering. Att ersätta hotelldelen med bostäder är inte lämpligt p.g.a. bullerstörningar från järnvägen.

Det kommer att bli nödvändigt att göra trafikomläggningar i flera etapper, men enligt gatu- och fastighetskontoret beräknas trafikföringen kunna ordnas.

I detta komplicerade exploateringsprojekt finns många inblandade aktörer och det kan därför finnas risker för oklarheter i **organisationen**. Stadsledningskontoret anser att ansvarsfördelningen måste klargöras i varje del av utbyggnadsprocessen för att undvika missförstånd, så att tvistigheter inte uppstår om vem som skall se till att åtgärder vidtas och om vem som bär det ekonomiska ansvaret.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att exploateringen vid Norra Bantorget är ett lyckat exempel på hur lågutnyttjad mark kan alternativutnyttjas på ett bra sätt. Det ekonomiska resultatet framstår som positivt för staden.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen vid Norra Bantorget är ett tillskott i bostadsbyggandet och en förbättring av stadsmiljön och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att exploateringen finansieras i beslutad och kommande investeringsplaner för gatu- och fastighetsnämnden och att driftkonsekvenserna kommer att inrymmas i kommande budgetramar för gatu- och fastighetsnämnden respektive Norrmalms stadsdelsnämnd.

BILAGA

Investeringskalkyl för exploatering vid Norra Bantorget