



Kontaktperson
Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
Monica.almquist@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-06-15

Överenskommelse om exploatering, för bostäder och hotell inom fastigheten Marieberg 1:26 (kv Snöflingan och Iskristallen) på Kungsholmen med Skanska Sverige AB

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Marieberg 1:26 omfattande investeringsutgifter om 390 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden godkänner för sin del två upprättade exploateringsavtal med Skanska Sverige AB avseende försäljning av del av fastigheten Marieberg 1:26 för hotell respektive för bostäder samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättade exploateringsavtal.
3. Marknämnden godkänner för sin del upprättat avtal med landstinget och SL för genomförandet av överdäckning av tunnelbaneanläggning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom Marieberg 1:26

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för hotell inom Marieberg 1:26

Bilaga 3: Genomförandeavtal för överdäckning av tunnelbanan mellan staden, landstinget och SL

Bilaga 4: Nuvärdeskalkyl

Sammanfattning

Projektet innebär att Drottningholmsvägen och tunnelbanan överdäckas med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med 270 rum och 170 lägenheter söder om esplanaden och tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen föreslås byggas.

Överenskommelse om exploatering för bostäder respektive hotell till Skanska Sverige AB finns upprättat. Scandinavian Hospitality Group är den slutliga ägaren till hotellet som kommer bli ett Marriothotell.

Kontoret har tidigare redovisat att Skanska Sverige AB bör få ta ansvar för helheten i projektet, p g a att det är tekniskt komplicerat att ha fler entreprenörer på plats samtidigt. Kontoret har därför valt att göra en förhandlad upphandling med Skanska. Upphandlingen avser en totalentreprenad, vilket innebär att Skanska projekterar och genomför överdäckningen.

För staden medför genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 390 mnkr varav 5 mnkr är upparbetat, samt 310 mnkr i försäljningsinkomster.

Expertrådet kommer att behandla hotellärendet 2006-06-07. Dnr M06-385-1009.

Bakgrund och tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 31 augusti 1999 att beställa en programutredning för området runt triangeln vid Lindhagensplan, Drottningholmsvägen, Västerbron och Rålambshovsleden så att en ny stadsfront bildas. Till grund för beslutet fanns en landskapsanalys för området, en hotellutredning och översiktliga trafikstudier.

Efter ett anbudsförfarande beslutade nämnden den 23 januari 2001 om markanvisning av hotell och kontor till Skanska som byggherre, Skandrenting som blivande ägare till hotellet och Marriot som hotelloperatör. Norr om Drottningholmsvägen fick Skanska en markanvisning för företagslägenheter. Detta ärende var också ett inriktningsbeslut.

Den 3 december 2002 beslutade gatu- och fastighetsnämnden om markanvisning för bostäder till Skanska norr om Drottningholmsvägen samt lämnade ett remissvar på detaljplan för kv Snöflingan. I det planförslaget låg företagslägenheterna söder om Drottningholmsvägen. Därefter har en förändring av projektet skett så att det planläggs för bostäder istället för företagslägenheter.

Kommunfullmäktige antog den 8 november 2004 detaljplan för kv Snöflingan som innehöll hotell och bostäder söder om Drottningholmsvägen och bostäder norr om Drottningholmsvägen. Detaljplanen har efter överklagan vunnit laga kraft i februari 2006.

All mark ägs av staden och är gatumark eller parkmark.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att Drottningholmsvägen och tunnelbanan överdäckas med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med 270 rum och 170 lägenheter söder om esplanaden och tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen föreslås byggas. Försäljning av kvartersmarken sker för att täcka de höga kostanderna för överdäckningen. Genom projektet Snöflingan kommer ett nytt trädplanterat stråk att skapas från Fridhemsplan via Lindhagensplan och vidare längs Lindhagensgatan.

All parkering inom kvartersmarken anordnas i garage. För bostäderna anordnas 0,7 p-platser per lägenhet, i överensstämmelse med programmet för Nordvästra Kungsholmen. Hotellet planeras med ca 75 p-platser.

Överdäckningen av Drottningholmsvägen utförs som en esplanad med dubbla trädtrader i mitten av gatan planterade i en gräsyta. I trädraderna utmed

fasaderna planteras träden i planteringsytor med perenner. Överdäckningen är ca 200 m lång.

Vid Rålambshovsleden iordningställs park och gatumark för att anpassas till projektet. Anpassning sker också längs lilla Västerbron.

Lindhagensplan föreslås att få en bättre gestaltning som passar till de nya bostäderna och hotellet med ytterligare trädplantering och granitdetaljer i rondellen. Dessutom förbättras trafiksäkerheten genom att separata cykelbanor anläggs och överstora trafikytor minskas ner.

Överenskommelse om exploatering för bostäder och hotell

Bostäder

Markanvisningsavtal finns upprättat med Skanska (daterat 2003-10-15). Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 1, med Skanska om genomförande av detaljplanen för bostäder inom kv Snöflingan och Iskristallen på Kungsholmen. Exploateringsavtalet fullföljer intentionerna i markanvisningsavtalet.

Kort beskrivning av avtalet:

- Skanska Sverige AB köper mark för bostadsrätter (ca 170 lgh) inom kv Snöflingan för 136 mnkr (8000 kr/kvm ljus BTA) och för bostadsrätter (ca 170 lgh) inom kv Iskristallen för ca 136 mnkr (8000 kr/kvm ljus BTA) om tillträde sker senast 2009-05-31. Därefter sker en – upp eller ner-räkning till tillträdesdagen med 35 % av den procentuella ökningen av förändringen på andrahandsmarknaden för bostadsrätter på Kungsholmen. Tillträde för kv Snöflingan sker hösten 2006. Vid betalningen minskas köpeskillingen med 6 mnkr för Skanskas åtagande att riva vägramp till Västerbron. Handpenning betalas med 13,6 mnkr för kv Iskristallen hösten 2006. Tillträde sker våren 2009.
- Gruppboheter kommer att ordnas i kv Snöflingan (6 st) och kv Iskristallen (7 st) samt en barnstuga i kv Iskristallen
- Bolaget förbinder sig att bygga ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet.
- Staden svarar för marksanering och gatukostnader.
- Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 2006-12-31 godkänner ett genomförandebeslut och ett exploateringsavtal avseende hotellet, att entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen mm träffas mellan Skanska och staden samt att ett avtal om överdäckningen av tunnebananläggningen träffas mellan staden och landstinget respektive mellan Skanska och landstinget.
- I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Expertrådet har behandlat bostadsärendet den 2004-10-04. Dnr 2004-0384-2686.

Hotell

Markanvisningsavtal finns upprättat med Skanska (daterat 2003-11-24). Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 2, med Skanska om genomförande av detaljplanen för hotell inom kv Snöflingan på Kungsholmen. Exploateringsavtalet fullföljer intentionerna i markanvisningsavtalet. Exploateringsavtalet kommer transporteras vidare till Scandinavian Hospitality Group AS (SHG), eller annat bolag som är helägt av SHG, som är den slutliga ägaren av hotellfastigheten. Ägaren kommer att beställa hotellentreprenaden av Skanska. Hotellet kommer att vara ett Marriothotell.

Kort beskrivning av avtalen:

- Skanska köper mark för hotell (ca 270 rum) inom kv Snöflingan för 44 mnkr. Handpenning betalas med 4,4 mnkr hösten 2006. Tillträde sker hösten 2007.
- Staden svarar för marksanering och gatukostnader.
- Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 2006-12-31 godkänner ett genomförandebeslut och ett exploateringsavtal avseende bostäder inom kv Snöflingan och Iskristallen, att entreprenadavtal avseende överdäckning av Drottningholmsvägen mm träffas mellan Skanska och staden samt att ett avtal om överdäckningen av tunnebananläggningen träffas mellan staden och landstinget respektive Skanska och landstinget.
- I övrigt innehåller avtalen sedvanliga villkor.

Expertrådet kommer att behandla hotellärendet den 2006-06-07. Dnr M06-385-1009.

Avtal med landstinget och Stor-Stockholms Lokaltrafik

Kontoret har upprättat ett genomförandavtal med landstinget och SL som innehåller anvisningar för projektering och genomförande av överdäckningen ovanför tunnelbanespåret, se bilaga 3. I avtalet åtar sig staden att i framtiden betala ev merkostnader för SL vid renovering av konstruktioner för tunnelbanan som kan uppstå p g a stadens överdäckning.

Avtalet innehåller bl a ett ansvar för staden att i framtiden bekosta åtgärder för att minska ljud, vibrationer och skakningar som kan uppstå p g a tunnelbanan. Staden kommer i framtiden få ta ansvar för ev brister i överdäckningen av Drottningholmsvägen/tunnelbanan gentemot SL. Ansvaret för ev brister i konstruktionen av bostäder /hotell överförs på Skanska i exploateringsavtalen avseende bebyggelsen. Eftersom hotellavtalet kommer transporteras vidare så kommer Scandinavian Hospitality Group få ansvar för hotellfastigheten. SL kan i framtiden välja att begära att staden, Skanska eller hotellägaren åtgärdar ev brister. Staden

kan dock hävda att Skanska eller hotellägaren i första hand skall ansvara för de åtgärder som behövs på bebyggelsen. Stadens ekonomiska åtagande gentemot SL ska i detta fall beslutas av kommunfullmäktige. Det är en ev kostnad som inte går att uppskatta hur stor den kan bli.

Skanska skriver egna genomförandeavtal med landstinget och SL, ett för hotellfastigheten och ett för bostadsfastigheterna. Exploateringsavtalen är villkorade av att dessa avtal träffas.

Det pågår övergripande diskussioner mellan staden, landstinget och SL om fördelning av ägande och drift i anslutning till tunnelbaneanläggningar mm. I Snöflinganavtalet med SL finns inskrivet att beslut av principiell betydelse ska påverka avtalet för Snöflingan retroaktivt.

Exploateringsavtalen och SL-avtalet har upprättats i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Överdäckningsentreprenaden

Kontoret har tidigare redovisat att Skanska bör få ta ansvar för helheten i projektet. Genom att vara byggherre för bostäder och hotell samt överdäckningen av Drottningholmsvägen och tunnelbanan kan Skanska göra tidsvinster vid samordning av ledningsomläggningar, grundläggning för överdäckning och husgrunder mm. Det är dessutom tekniskt komplicerat att ha fler entreprenörer på plats samtidigt. Kontoret har därför valt att göra en förhandlad upphandling, enligt LOU 3 kap § 15 punkt 1, med Skanska.

Upphandlingen avser en totalentreprenad, vilket innebär att Skanska projekterar och genomför överdäckningen. Till grund för projekteringen finns en systemhandling framtagen med stadens funktionskrav på överdäckningen mm. Systemhandlingen är även godkänd av SL.

Skanska har lämnat in ett anbud avseende överdäckningen och ombyggnad av korsningen vid Mariebergsgatan som gäller till 2007-01-31. Anbudet har bedömts vara förmånligt för staden. Kontoret kommer efter beslut om projektet i kommunfullmäktige att göra ett tilldelningsbeslut och därefter upprätta ett totalentreprenadkontrakt med fast pris.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen vann laga kraft i februari 2006.

Preliminär tidplan för projektet är följande:

- Byggstart för bostäderna i triangeln, kv Snöflingan, påbörjas under hösten 2006.

- Rivning av ramp från Rålambshovsleden till Västerbron under hösten 2006
- Projektering av överdäckningen startar under hösten 2006 och med byggstart under våren 2007.
- Byggstart hotellet hösten 2007.
- Staden iordningställer parkmark och gatemark runt kv Snöflingan under 2008-2009.
- Överdäckningen klar våren 2009.
- Inflyttning av bostäder och hotell i kv Snöflingan våren 2009.
- Staden iordningställer Lindhagensplan under 2009-2010.
- Byggstart för bostäder i kv Iskristallen sommaren 2009 och inflyttning under 2011.

För projektet behövs inga ytterligare beslut i marknämnden.

Genomförandeavtal ska upprättas med respektive ledningsbolag.

Konsekvenser av projektet

- Miljö

Enligt miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen kan bullernivåer med avstegsfall B, dvs två bostadsrum mot tyst sida, klaras för alla lägenheter. Miljökvalitetsnormerna för partiklar kan klaras.

- Trafik

Kontoret anser att en rimlig avvägning mellan olika intressen har gjorts med den trafiklösning som detaljplanen föreslår, bl a tas rampen för trafik från Norr Mälarstrand upp till Västerbron bort. Den trafiken kommer nu få åka fram till Lindhagensplan och sedan via det nya däckat till Västerbron.

- Offentliga rummet

Utformningen av överdäckningen utformas på samma sätt som Lindhagensgatan och även Lindhagensplan kommer få mer trädplantering. Gatumiljön får nu en innerstadskaraktär.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten har diskuterats i projektet och överdäckningen är nu anpassad med acceptabla lutningar mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan.

- Grönyta (kompensation)

Projektet innebär att triangeln som idag är parkmark, men störd av trafikleder, bebyggs. Kompensation erhålls genom att överdäckningen och

Lindhagensplan trädplanteras samt att parkstråket mot Rålambshovsleden rustas upp med nya träd.

- *Konstverket i triangeln*

Konstverket som idag står i triangeln föreslås flyttas till Rålambshovsparken på östra sidan om Gjørwellsgatan.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl och resultatanalys samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden p.g.a. att kommunstyrelsen den 26 oktober 2005, tog beslut om Ändrade regler för styrning och uppföljning av investeringar. (Dnr 319-2464/2005). Beslutet innebär att samtliga investeringar skall analyseras enligt nuvärdesmetoden i beslutsunderlagen. Tidigare har en exploateringskalkyl varit den metod som använts för att göra en bedömning om projektet genererar ett positivt eller negativt resultat för staden. Under övergången till den nya metodiken kommer resultaten av både en exploateringskalkyl och en nuvärdesanalys att redovisas för att projektet skall kunna jämföras med tidigare genomförda investeringsprojekt.

Resultat av exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	0
Utredning	-6
Projektering	-3
Iordningställande av mark	-280
Anläggning	-45
Övrigt	-34
Summa utgifter	-368
Inkomster	
Markförsäljning	310
Summa inkomster	310
Sammanställning	
Resultat	-58
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	- 119 tkr
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	- 92 tkr

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 368 mnkr, varav 5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst överdäckning av Drottningholmsvägen, iordningställande av övrig allmän platsmark och marksanering.

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Marken kommer att säljas till Skanska för ca 170 lägenheter söder om Drottningholmsvägen som upplåts med bostadsrätt samt ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen som upplåts med bostadsrätt. Dessutom kommer mark säljas till Skanska för hotell ca 270 rum . Inkomsterna beräknas till ca 310 mnkr.

Projektets ekonomi bedöms som godtagbar. Underskottet om 109 tkr per lägenhet bedöms som acceptabel i Stockholms innerstad när det samtidigt får så positiva konsekvenser för stadsdelen.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings och driftsidan. Projektet bedöms enligt en av kontoret genomförd nuvärdeskalkyl att generera ett negativt nuvärde² om ca 62 mnkr, se bilaga 4. Exploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet uppgår därmed till ca 128 tkr. Fördelningen av utgifter över tiden bedöms enligt plan till följande med en indexuppräknning i löpande prisnivå avseende utgifterna.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 390 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 310 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	5	22,5	154	102	97	9,5	390
Inkomster (exkl. försäljning)	-	-	-	-	-	-	
Nettoutgift (-)/-inkomst							390
Försäljningsinkomst		148	39,6		122,4		310

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet öka något p g a tillkommande

² Nuvärdeskalkylen redovisas enligt anvisningar från kommunstyrelsen som en nuvärdeskalkyl där även projektets driftkonsekvenser beaktas. Nuvärde avser projektets samlade prognostiserade inkomster- utgifter i löpande pris vilka nuvärdesberäknas till 2006 års värde.

tunnel. För Kungsholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna bli oförändrade. Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 6,9 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-40
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 4300
avskrivning (-)	-2600
Tomträttsavgäld	0
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidplanen bör kunna hållas eftersom detaljplanen är klar. Ev kan projektering och anläggandet av överdäckningen fördröjas p g a komplikationer i anslutning till tunnelbanan.

Ekonomiskt bör inga större osäkerheter finnas avseende investeringen eftersom ett anbud med fast pris för överdäckningsentreprenaden finns.

Kostnaderna för övrig gatumark i projektet är endast kalkylerade varför det finns en osäkerhet här för tillkommande ledningsdragningar, ökad entreprenadkostnad etc.

Det finns också en osäkerhet i vad genomförandeaftalet med SL kommer att innebära, eftersom staden tar på sig en ev framtida kostnad som är okänd. I första hand kommer ansvaret för åtgärder ligga på byggherrarna för hotellet och bostäderna.

Markkontorets synpunkter

Genomförandet av projektet innebär att 340 lägenheter och ett hotell kan byggas inom ett område som idag präglas av stora trafikleder. Exploateringen kan genomföras utan att stadsdelsnämnden budget belastas.

Genomförandeaftalet med SL är en förutsättning för att åstadkomma en överdäckning av tunnelbanan. Kontoret anser att upprättat avtal i detta projekt är acceptabelt för staden.

Marknämndens budget för projektet är inte balanserad, utgifterna överstiger intäkterna, men ekonomin bedöms godtagbar för ett projekt i Stockholms innerstad med den här karaktären. Projektet knyter ihop den nya bebyggelsen i nordvästra Kungsholmen med Fridhemsplan och gör det till

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen



en sammanhängande del av innerstaden. Kontoret anser sammanfattningsvis att projektet och dess konsekvenser har en positiv inverkan på området.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering för bostäder respektive hotell.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 390 mnkr.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner bilagda förslag till genomförandeavtal mellan staden, landstinget och SL för överdäckningen av tunnelbanan.

SLUT