



Staffan Lorentz
Stora projekt
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Ängsbotten 8, godkännande av avtal.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat avtal rörande Ängsbotten 8
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området.

Ann-Charlotte Nilsson
T f

Martin Skillbäck
T f

Sammanfattning

Ängsbotten 8 innehavs med tomträtt av Martin Olsson Fastigheter AB. Delar av fastigheten omfattas av detaljplanen för etapp 1 Norra Djurgårdsstaden, vilken nu ställts ut. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att staden och Martin Olsson Fastigheter AB genomför markbyten och att entré och tillfartsväg förändras. Kontoret har med bolaget träffat avtal rörande detaljplan, fastighetsbildningar och förändrad tillfart, villkorat av exploateringsnämndens godkännande. Avtalet innehåller ersättning till Martin Olsson Fastigheter AB om 33 mnkr för kostnader orsakade av markbytet, samt förbindelse att gemensamt verka för att utveckla Ängsbotten 8 med handel, kontor och bostäder. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet och hemställer åt stadsbyggnadsnämnden att påbörja framtagande av ny detaljplan för Ängsbotten 8 mm.

Bilaga 1: Avtal mellan Stockholms kommun och Martin Olsson Fastigheter AB avseende detaljplan, fastighetsbildningar, förändrad tillfart för Fastigheten Ängsbotten 8 mm.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden utgörs av stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden, se bild nedan. I programmet för planering av stadsutvecklingsområdet, som utarbetades under år 2001, behandlades övergripande förutsättningar och mål för planering av området. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsvolym, försörjningssystem och utvecklingsstrategier.



3D-modellbild över stadsutvecklingsområdet. Norra Djurgårdsstaden.

I programmet anges att Norra Djurgårdsstaden skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. Delar av området skall innehålla utvecklade hamnfunktioner och områden med kontor och annan verksamhet. Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden beräknas innehålla ca 10 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser.

Vid Hjorthagen sträcker sig stadsutvecklingsområdet från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i Sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs framför allt av gammal industrimark som använts av Gasverket.

Detaljplanearbetet för den första etappen, som påbörjades 2003, redovisar en huvudsaklig markanvändning för bostäder och innehåller knappt 2 000 lägenheter. Staden har markanvisat dessa byggrätter till 21 st byggherrar. Detaljplanen för den första etappen har efter samrådet 2005 delats upp i två delar; Norra 1 och Västra. Detaljplanen för Norra 1 har antagits och är för närvarande överklagad till regeringen. Västra innehåller 1 250 lägenheter och detaljplanen var utställd till och med 2009-06-19, med beräknat antagande av KF under oktober/november i år.



*Norra Djurgårdsstaden flygfotomontage av Aaro Designsystem
Ängsbotten 8 är den låga mörka byggnaden till höger markerad med pil.*

Beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då



- att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
- GFN 030109 Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
- GFN 031125 Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
- GFN 040504 Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn
- GFN 040622 Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
- GFN 040817 Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
- GFN 041012 Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen,
KF 041214 Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
- GFN 050308 Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
- MN 051027 Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden.
Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden.
- MN 061214 Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
- MN 080519 Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
- SBN 080821 Godkännande av detaljplan Norra 1
- KF 081103 Antagande av detaljplan Norra 1
- ExplN 090319 Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut. Överenskommelse om exploatering inom Norra 1. Genomförandebeslut 2.

Norra Djurgårdsstaden etapp I Västra

Detaljplanen för etapp 1 Västra har reviderats sedan utställningen 2005 och innehåller nu ca 1 250 lägenheter fördelat på ca 10 byggherrar. Området utgörs delvis av utfylld sjöbotten som använts för verksamheter av industriell karaktär som nu evakuerats. Av utbyggnadstekniska skäl (avrinning, massbalans, markrening, ledningssystem mm) kommer marknivån höjas för att i södra delen ligga ca 2 meter över nuvarande nivå.

Ängsbotten

Mellan etapp 1 Västra och Värtabanan ligger Ängsbotten. Området gränsar även till den pågående utbyggnaden av Norra Länken. Detaljplanen för Ängsbotten är från 1961 och anger industri, lager mm i högst två våningar. I Ängsbotten hyr staden ut lokaler genom fastighetsförvaltningen, bland annat till PrisXtra och Elektrolux/Home. Fastigheten Ängsbotten 8 är upplåten med tomträtt till Martin Olsson Fastigheter AB.

Området trafikförsörjs av en befintlig gata: Storängskroken. Gatans läge kommer att ändras i och med utbyggnaden av etapp 1 Västra. Gatan kommer att höjas ca 2 meter och flyttas till att utgöra gräns mellan Ängsbotten och etapp 1 Västra. Storängskroken kommer att fungera som angöring till bl.a de tre kvarter som byggs invid denna, med hushöjder om 6-8 våningar och med ca 100-200 lägenheter per kvarter, se nedan.



*Norra Djurgårdsstaden flygfotomontage av Aaro Designsystem
Ängsbotten 8 är den låga mörka byggnaden till höger i bildens nederkant.*



Delar av Ängsbotten, (fastigheten Ängsbotten 9 och delar Hjorthagen 1:1), är med nyttjanderätt upplåtna till Vägverket för utbyggnad av Norra Länken. Vägverkets entreprenörer använder marken för manskapsbodar, upplag och parkering fram till första kvartalet 2012. Efter färdigställande kan mark mellan Ängsbotten och nedfartsramporna till Norra Länkens tunnlar läggas till Ängsbotten och ingå i områdets utveckling.

I planerna för Norra Djurgårdsstaden ingår en omvandling av Ängsbotten, till en blandad bebyggelse med kontor, handel, verksamheter och bostäder. Utformning, hushöjder och volymer kommer att motsvara kvarteren i etapp 1 västra. Som skydd mot vägtrafikbuller från Norra Länken kan en skärm av kontorsbebyggelse krävas för att skapa tillräckligt goda boendemiljöer.

Martin Olsson och Ängsbotten 8

Martin Olsson bedriver sedan 1970-talet grossistverksamhet i Ängsbotten. Verksamheten är väl inarbetad, har en mycket fast och stabil kundkrets och är mycket viktig både ur strategisk och ekonomisk synpunkt för bolaget. De flesta kunderna är bilburna och driver någon form av café eller restaurang i denna del av staden. Fastigheten omfattar 7 321 kvm. Byggnaden uppfördes 1980 och byggdes till 1989. Byggnadsarean är idag 4 543 kvm. Avgälden uppgår till 1 060 000 kronor per år. Innevarande avgäldsperiod sträcker sig till 31 december 2010.

Sedan 2003 har diskussioner förts mellan staden och Martin Olsson Fastigheter AB rörande verksamheten i Ängsbotten och stadsutvecklingen. Man har befarat att planerna för etapp 1 Norra och Västra skall försvåra bolagets verksamhet och transporter dit. Bland annat har man sökt annan mark till vilken man skulle kunna evakuera verksamheten, men utan att lyckas. Vid samrådet 2005 yttrade sig Martin Olsson Fastigheter AB över detaljplanen med sina farhågor kring utbyggnaden och tiden efter genomförandet.

För att medverka till genomförande av detaljplanen för Västra har bolaget krävt att deras synpunkter skall beaktas.

Detaljplanen för Västra har ställts ut under sommaren 2009. Planen, se nedan, innebär nu bl.a. att delar av Ängsbotten 8 kommer att utgöra gatumark för Storängskroken samt att mindre delar kommer att utgöra kvartersmark för bostäder. Den funktion som dessa ytor har för Martin Olsson Fastigheter AB (transporter och parkering) kan åstadkommas genom att staden och bolaget byter delar av marken inom Ängsbotten. Att lösa markbytesfrågorna är således



avgörande för genomförandet av detaljplanen för Västra. Markbytena kan dock inte genomföras förrän Norra Länkens etableringar har flyttat från Ängsbotten.

Vidare innebär höjningen av marknivån för Västra och Storängskroken att infarten till Ängsbotten 8 behöver förändras. Vändningsrörelserna för de lastbilar som levererar varor till Martin Olsson kan inte utföras på den kvarvarande ytan av Ängsbotten 8. Varuintaget måste således flyttas till annan del av byggnaden. Infarten till varuintaget måste ske på en väg som byggs öster om byggnaden och detta måste ske etappvis för att anpassa mot Norra Länkens färdigställande, markreningen av Västra och dess utbyggnad, utan att störa den pågående verksamheten hos Martin Olsson.

Avtal rörande Ängsbotten 8 mm

För att lösa den komplexa situationen har exploateringskontoret och Martin Olsson Fastigheter AB tecknat ett avtal avseende detaljplan, förändrad tillfart för fastigheten Ängsbotten 8 mm, se bilaga 1.

Avtalet är villkorat av både Exploateringsnämndens och Martin Olssons Fastigheter AB styrelses godkännande senast 2009-09-30. Ett ytterligare villkor är att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för Norra Djurgårdsstaden etapp 1 Västra. Avtalet reglerar de markbyten som skall göras för att kunna genomföra Västra och på samma gång säkerställa Martin Olssons verksamhet.

Enligt avtalet godkänner bolaget att detaljplanen för Västra, se nedan, antas och har inget att erinra mot att den vinner laga kraft.

Avtalet reglerar hur utbyggnaden av Storängskroken i dess nya läge skall genomföras så att transporter till Martin Olsson störs så lite som möjligt. Genom tilläggsavtal till tomträttsavtalet regleras hur markbyte och fastighetsbildning av de 1 280 kvm som frångår Ängsbotten 8 samt de 1 450 kvm som tillkommer Ängsbotten 8 skall genomföras. I det fall transport till södra sidan av Ängsbotten 8 i framtiden inte skulle visa sig möjligt genom planändring och ny väg förbinder sig staden att genom ett i avtalet bilagt servitutsavtal säkerställa bolagets åtkomst till nytt lastintag.



Del av detaljplan för Västra med Ängsbotten 8 och aktuella marköverföringar markerade.

Staden och bolaget har ett gemensamt intresse att effektivisera markanvändningen i Ängsbotten och anpassa bebyggelsen till den bostadsexploatering som genomförs i Västra och till läget invid Norra Länken mm. Avtalet innehåller en målbild där Ängsbotten 8 tillförs ytor för parkering och transport mellan nuvarande fastighetsgräns och Norra Länken och med tillkommande byggrätter för kontor/handel/bostäder. I avtalet anges att staden beställer ny detaljplan med detta innehåll. Avtalet reglerar hur detta skall genomföras genom att ny detaljplan beställs hos stadsbyggnadsnämnden rörande Ängsbotten.

Staden skall erlægga 33 mnkr till Martin Olsson Fastigheter AB som ersättning för de anpassningsåtgärder på befintlig byggnad som bolaget skall utföra.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-ekonomiska,

Ersättningen till Martin Olsson Fastigheter AB om 33 miljoner kronor skall täcka de åtgärder som behövs göras inom byggnaden, såsom flyttning av väggar samt kyl- och frysrum, ombyggnad av kyl- och frysdiskar, lastintag och förändrad



logistik inom och utanför byggnaden. Kostnaden inryms inom den budget som finns för Norra Djurgårdsstaden etapp 1 Västra och som redovisades i inriktningsbeslutet 2009-03-19.

Kontoret har låtit genomföra en extern granskning av kostnaderna för anpassning av Martin Olssons byggnad och funnit att dessa är skäliga. Den framtida utvecklingen av Ängsbotten ger även i sig mer byggrätter och därmed ökade intäkter för staden.

-miljö

De områden som berörs genom markbyte, ändrad tillfart mm är redan idag ianspråkstagna för utbyggnad av Norra Länken eller hårdgjorda parkerings- och trafikytor.

-måluppfyllelse

Godkännande av avtalet är ett viktigt led i genomförandet av Norra Djurgårdsstaden.

- näringsliv och jobb i regionen,

De åtgärder som görs får en positiv påverkan på verksamheterna i Ängsbotten. Dessa kan utvecklas och stärkas i samklang med stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringskontorets förslag

Det avtal som tecknats med nämndens godkännande som villkor möjliggör genomförandet av de 1 250 lägenheter som detaljplanen för Västra innehåller. Samtidigt förbinder sig staden och bolaget att gemensamt verka för att utveckla Ängsbotten 8 mm för att bättra anpassas till den nya stadsmiljön.

Kontoret anser att avtal och ersättning är rimliga med hänsyn till de plusvärden som kommer att skapas genom utbyggnaden av Västra och genom tillkommande byggrätter i Ängsbotten.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet och hemställer åt stadsbyggnadsnämnden att påbörja framtagande av ny detaljplan för Ängsbotten 8 mm.

Slut