

Handläggare
Hillevie Jernberg
08-508 264 37**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Avtal med Niam VI Neapel 3 AB rörande exploatering, markanvisning m.m. inom fastigheterna Neapel 3, Hangö 1 och Pireus 1 inom Södra Värtan.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner upprättade avtal:

1. Överenskommelse rörande framtida exploatering, inskränkning av tomträtt, avgäldsreglering m.m. inom Neapel 3
2. Markanvisningsavtal avseende bostäder inom del av Hangö 1
3. Markanvisningsavtal avseende bostäder inom del av Pireus 1
4. Markanvisningsavtal avseende bostäder inom del av Neapel 3

Håkan Falk
Förvaltningschef

Martin Skillbäck
Tf Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

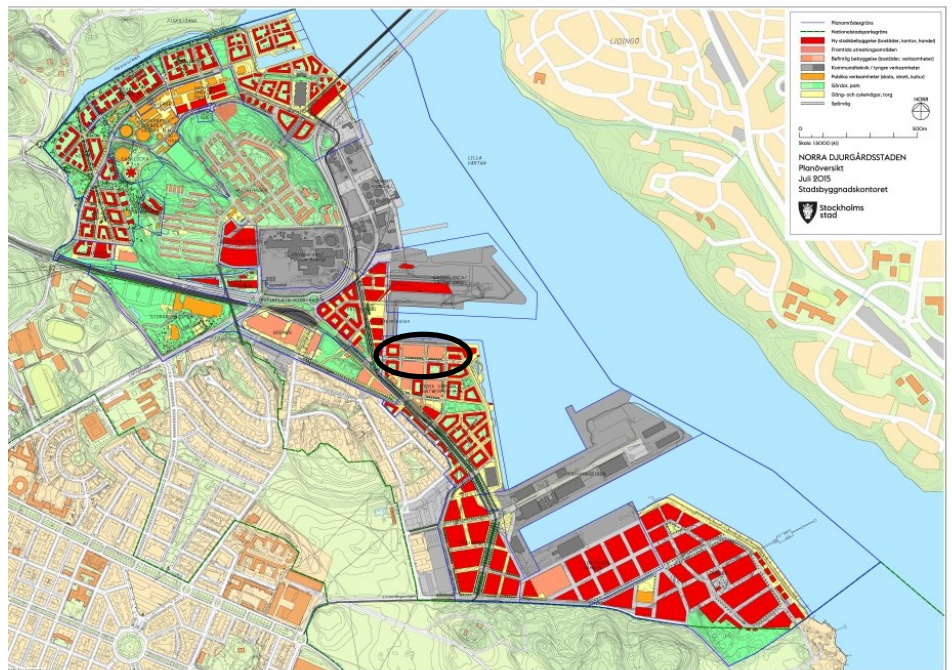
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 37
Växel 08-508 276 00
hillevie.jernberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Neapel 3, belägen i Södra Värtan, innehåller bebyggelse med kontor och hotell. Tomträttsinnehavaren, Niam VI Neapel 3 AB, önskar utveckla bebyggelsen inom fastigheten och vill att fastigheten ska ingå i den påbörjade detaljplanen för Södra Värtan. Del av den aktuella fastigheten har markanvisats av Exploateringsnämnden till Bonnier Fastigheter AB.

Överenskommelse har tecknats med tomträttsinnehavaren avseende inskränkning av tomträtten, exploatering av kvarvarande tomträtt samt avgäldsreglering. Dessutom har tre avtal om markanvisning för bostadsändamål tecknats : ett som rör utveckling av del av tomträtten och två som kompensation för inskränkningen i tomträtten. De två senare avser fastigheter utanför tomträtten.



Planöversikt Norra Djurgårdsstaden. Ringen markerar aktuell plats för Niams förvärv och markanvisning.

Bakgrund

Niam VI Neapel 3 AB (Niam) har den 20 april 2016 förvärvat tomträtten Neapel 3 innehållande kontor och hotell. Niam vill utveckla bebyggelsen inom fastigheten och vill att fastigheten ska ingå i den påbörjade detaljplanen för Södra Värtan. Del av fastigheten Neapel 3 har markanvisats av Exploateringsnämnden till Bonnier Fastigheter AB.

Mot bakgrund av detta har kontoret träffat en överenskommelse med Niam rörande förtida avgäldsreglering, inskränkning av tomträtten för Neapel 3 samt bolagets framtida exploatering och nyttjande av fastigheten, inklusive markanvisning för bostadsändamål.

Dessutom har avtal om markanvisningar för bostadsändamål inom del av fastigheterna Hangö 3 och Pireus 1 om totalt ca 95 bostäder upprättats. Bolaget skall efter laga kraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt.



Södra Värtahamnen är indelad i tre delområden Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Stjärnan markerar läget för tomträtten Neapel 3.

Södra Värtahamnen

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Södra Värtahamnen är indelat i de tre delområdena Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Värtapiren är i huvudsak utbyggd och en ny terminalbyggnad är under uppförande

medan kvarteret Valparaiso planeras för framförallt handel och kontor.

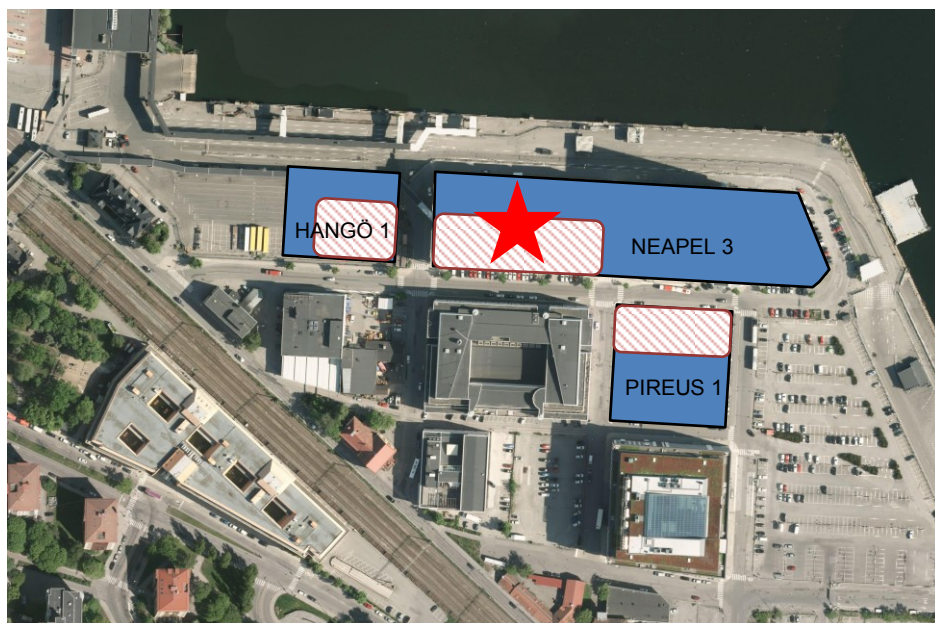
Södra Värtan, beläget mellan Värtapiren och Frihamnspiren, ska utvecklas till ett attraktivt, levande område med blandade funktioner som bostäder, kontor, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet. Delar av Södra Värtan är sedan tidigare planlagt för hamn- och industriändamål. Stadens planerade utveckling av området beskrivs i ett fördjupat program som Stadsbyggnadskontoret tog fram till ett samråd 2012. I oktober 2015 påbörjades formellt detaljplanearbetet då en start-promemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden.

Södra Värtan bedöms inrymma ca 1 500 - 1 700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg, kajstråk och ett bassängbad uppföras. En grundförutsättning i Södra Värtan är att nya parkeringsgarage för bilar ska vara tillgängliga för allmänheten. Det ger en möjlighet att samnyttja parkeringsplatserna och på så sätt bygga färre platser i området. All bilparkering ska lösas i underbyggda garage på kvartersmark, vilket tillåter att gator i området kan nyttjas för vistelse och möbleras med grönska i större utsträckning. Som utgångspunkt för bostäder gäller 0,56 platser/lägenhet inklusive besöksparkering. Poängsystemet ”Mobilitetsindex”, en tillämpning av stadens nya riktlinjer ”projektspecifika och gröna parkeringstal”, används för att säkerställa hållbart resande och transporter i området och ger exploitörerna möjlighet att inom givna ramar själva påverka hur mycket bilparkering som byggs.

Utbyggnaden av kapacitetsstark kollektivtrafik i takt med inflyttning är en viktig förutsättning för utvecklingen av Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden i stort. Projektet innefattar en utbyggnad av Södra Hamnvägen med särskilda kollektivtrafikkörfält och plats för båtar i kollektivtrafik längs den södra delen av Södra Kajen. Hur området ska kollektivtrafikförsörjas är i nuläget osäkert eftersom Stockholms läns landstings trafikförvaltning inte har avsatt medel för Spårväg City.

Södra Hamnvägens utbyggnad från Lindarängsvägen, genom Frihamnen och längs med Södra Värtan kräver en avveckling av Värtabanans östra bangård. När containerhamnen i Frihamnen flyttar till Norvik 2019-2020 kommer inga tåg med containrar längre passera den östra bangården. De enda tågtransporterna i området går då till Fortums anläggningar i Energihamnen och till Värtapiren. Exploateringskontoret, Stockholms Hamnar, Trafikkontoret och Trafikverket utreder avvecklandet av den östra bangården, för att istället samla rangeringsfunktionen inom den västra bangården. Att avveckla bangården kräver ett regeringsbeslut.

Marken i Södra Värtan är, som ett resultat av tidigare markanvändning, delvis förorenad. Sanering har genomförts i viss omfattning och Staden ansvarar gentemot byggherrar för den marksanering som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.



 Områden för markanvisningar till Niam

Buller från trafik och hamnverksamheterna är något som i hög grad påverkar planeringen av Södra Värtan. I januari 2015 trädde lagändringar avseende buller i Plan- och bygglagen och Miljöbalken ikraft. Boverket och Naturvårdsverket kom i april 2015 med vägledningar för hur regelverket ska tillämpas med hänsyn till planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse, respektive tillsyn enligt Miljöbalken. Stadens bedömning är att bostäder i vissa fall kan byggas där de högsta tillåtna ljudnivåerna för industribuller överskrider. Detta genom att bostäderna planeras med minst hälften av boningsrummen lokaliserade

mot en s.k. tyst sida. Det finns dock högsta värden som ska klaras på den bullerutsatta sidan. Några lägenheter belägna högt upp i vissa kvarter, utsätts för både trafik- och hamnbuller vilket gör att en tyst sida inte uppnås. För dessa kan dubbelfasader eller andra tekniska åtgärder behövas i bostadsbebyggelsen. I norr och söder krävs inslag av kontorsbebyggelse för att skärma av bullerkällorna och då nivåerna här från lågfrekvent buller är höga är bostäder inte lämpligt. Längs kajen överskrids inom vissa kvarter Boverkets riktvärden avseende högsta nivåer under helger, dagtid. Avsteg från riktvärdena kommer att prövas under planarbetet. Mark- och miljödomstolen meddelade i en deldom i maj 2015 bl.a. om de högsta tillåtna ljudnivåerna för buller från hamnen vid bostäder. Det återstår att se hur en sammantagen bedömning av lagar, vägledningar/riktlinjer och hamnens villkor påverkar möjligheten att bygga bostäder i området.

För fastigheten Neapel 3 finns detaljplan som är avsedd för kontors- och hotelländamål. Befintlig bebyggelse är från 1980-talet och har nyligen blivit grönklassad av Stadsmuseet. Motivet till klassificeringen är byggnadens tidstypiska uttryck avseende material, skala och utformning; att byggnaden är ett mycket bra och välbevarat exempel på en av 1980-talets storskaliga anläggningar för kontor, hotell och konferens som ofta fick glastak och kombinerades med höghus eller skyskrapor; att interiören är konsekvent genomförd med påkostade material som marmor samt konstnärlig utsmyckning och bevarar i stort sitt originalutförande. Stadsmuseet konstaterat att det faktum att både interiörerna och fasaderna har ett så förenklat klassicerande formspråk gör byggnaden känslig för förändringar. Stadbyggnadskontoret har dock ansett det motiverat att pröva en ombyggnad av den västra delen.

Tidigare beslut

EXPLN 091217

Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

KF 120528

Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

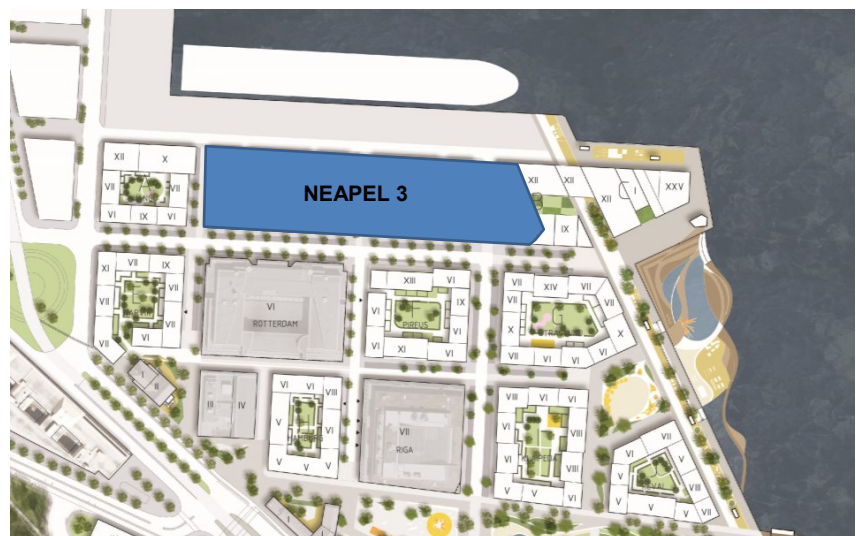
EXPLN 120419

I mars 2016 anvisades mark för ca 70 000 kvm kontors- och centrumbebyggelse till Bonnier Fastigheter i områdets norra (Ladugårdsgärdet 1:9, 1:40, Hangö 1 och Neapel 3) och mellersta delar (Bristol 1, Ladugårdsgärdet 1:9 och Antwerpen 2).

Tidigare markanvisningar i området gjordes 2013 och 2015 till Wallhull som ägs av Wallfast. Markanvisningarna omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 och ca 20 000 kvm BTA bostadsbebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2. Efter en markanvisningstävling markanvisades 11 byggrätter till 11 byggherrar, enligt beslut i exploateringsnämnden 19 maj i år.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria för detaljplaneläggning 2015-10-15.

Överenskommelse rörande avgäldsreglering, exploatering, inskränkning av tomträtt m.m. avseende Neapel 3



Tomträtten Neapel 3

Överenskommelsen är tecknad mellan Staden och Niam VI Neapel 3 AB, samt Niam VI Holding AB (bilaga 1). Bolagen är gentemot Staden solidariskt ansvariga för fullgörandet av åtagandena enligt avtalet.

I överenskommelsen regleras en inskränkning av tomträtten i den östra delen av Neapel 3, för detta ersätts bolaget med 7.000.000 kr, ersättningen betalas ut när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

En till- och ombyggnad inom den kvarvarande delen av tomträtten med kontorsbebyggelse i den norra delen ska vara avgäldsbefriad under max 20 år. Rivning av befintlig kontorsbebyggelse i den södra delen, vilken ersätts med ny bostadsbebyggelse regleras efter laga kraft-vunnen detaljplan genom ett friköp av bostadsbyggrätten. Friköpet kommer innebära ytterligare inskränkning i tomträtten. Villkoren för friköpet vid omvandling till bostäder regleras genom markanvisningsavtalet för Neapel 3 (se nedanstående kapitel).

Bolaget önskar, efter att detaljplan vunnit laga kraft, dela upp tomträtten i flera mindre för att renodla de verksamheter som bedrivs inom tomträtten. Parterna skall gemensamt verka för att en sådan uppdelning ska vara möjlig, bolaget ska stå samtliga kostnader för en eventuell fastighetsbildning med anledning av detta.

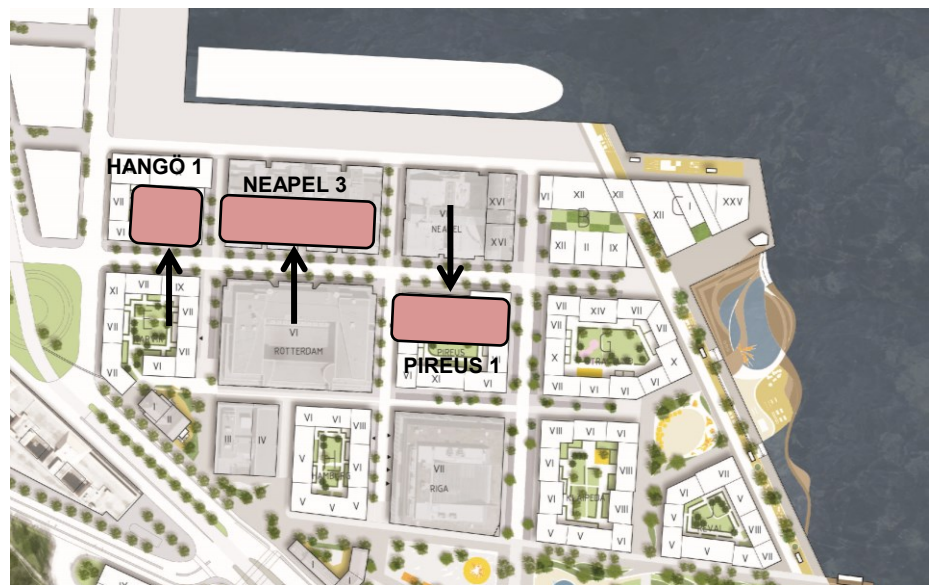
För tomträtten gäller avgäldsperioder om tio år. Nästa avgäldsperiod börjar 2017-10-01. Parterna är ense om att den nya avgälden ska vara 13.772.000 kr, baserad på kontorsanvändning. En reduktion på avgälden ska utgå med hänsyn till pågående användning, då 16.900 kvm BTA används som hotell. Den avgäld som bolaget med beaktande av reduktionen, ska erlägga från 2017-10-01 är 11.800.000 kr/år.

Utanför tomträtten, över Stadens fastigheter Hangö 1 och Brest 1 mot Södra Hamnvägen, sträcker sig en inglasad gångbro som ägs av bolaget. Staden medges att utan ersättning öppna upp en anslutning i gångbron för att skapa och nyttja den för provisorisk gångförbindelse till den nya Värtaterminalen.

Förpliktelserna i avtalet skall vid överlåtelse av tomträtten överlätas på nya ägare.

Markanvisningar

Förslagen innehåller nybyggnation av 60, 35 resp 130 lägenheter i flerbostadshus (ca 215 000 kvm ljus BTA), utöver lokaler för verksamheter i bottenvåningarna osv. Bolaget planerar att upplåta lägenheterna med bostadsrätt.



 Del av fastigheter som markanvisas till Niam

För markanvisningarna gäller att bolaget ska se till att bottenvåningarna innehåller lokaler för publika verksamheter för att området ska få levande bottenvåningar. Bebyggelseförslagen ska föregås av parallella arkitektuppdrag för att ge en hög arkitektonisk kvalitet. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen i del av Hangö 1 ingår i den första etappen av detaljplanen i Södra Värtan. Kvarteret gränsar i norr och väster till markområde som tidigare markanvisats till Bonnier Fastigheter AB för kontor. I öster gränsar markanvisningen till Andra bassängvägen och i söder till Hangövägen.

I Neapel 3 avser markanvisningen ett friköp av del av befintlig tomträtt för bostadsändamål och ingår, liksom Hangö 1, i detaljplanens första etapp. Befintliga kontorsbyggnader i den södra delen av Neapel 3 rivs och ersätts med bostäder. Det markanvisade området gränsar i väster till Andra bassängvägen, i söder till Hangövägen, i öster till Tredje bassängvägen och i norr till befintlig

kontorsbyggnad. Kvarvarande kontorsbyggnad byggs om och anpassas i samband med omvandlingen till bostäder.

Pireus 1 ingår i den andra etappen av detaljplanen för Södra Värtan. Markanvisningen till Niam i del av Pireus 1 är den första i kvarteret. I samrådet för detaljplanen kommer detta kvarter endast ingå översiktligt eftersom markanvisning av resterande delar och bearbetning kommer ske efter samråd.

Idag används markområdena på Hangö 1 och Pireus 1 som hamnområde respektive parkering. Behovet av dessa funktioner försvinner i och med att gränserna för hamnområdet ändras när Stockholms hamnar flyttar ut sin verksamhet på den nya Värtapiren vid årsskiftet 2016/2017.

Markanvisning för bostäder i området är en del i att uppnå stadens ambition att bygga bostäder inom programområdet Södra Värtahamnen.

Avtalen för Hangö 1 och Pireus 1 anger att köpeskillingen skall baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och skall uppgå till 29.000 kr/kvm ljus BTA i prisnivå maj 2016.

Avtalet för Neapel 3 anger att den del av tomträtten som byggs om till bostäder ska friköpas. Köpeskillingen uppgår till 81.000.000 kr i prisnivå maj 2016.

Markanvisningsavtal har upprättats för de tre kvarteren och bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2, 3 och 4). Avtalen reglerar bl.a. gemensam bygglogistikanläggning, markrening, schakt, stödelement som sätts i samband med arbetsgator och i förekommande fall att garagedfart, utrymme för elnätstation, nodrum för fiberoptisk utrustning m.m. ska inrymmas inom blivande kvartersmark. Bolaget har för sin del godtagit innehållet i markanvisningsavtalen.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilsområden och bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och följa det handlingsprogram i vilket hållbarhetskraven för Södra Värtan konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalen och anger bl.a. nivåer för energianvändning, krav på materialval, avfallshantering och grönskande utemiljöer genom grönytefaktor.

Detaljplaneändring

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

Nybyggnation av bostäder på Hangö 1 och Pireus 1 ingår i detaljplan för Södra Värtan som Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-pm i november i år. Niam AB vill att också utvecklingen av Neapel 3 ska ingå i detaljplanen för Södra Värtan och stadsbyggnadskontoret planerar att ta upp ett reviderat start-PM med anledning av detta i stadsbyggnadsnämnden i juni i år.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan inklusive markanvisningsområdena i detta tjänsteutlåtande togs av kommunfullmäktige 2012-05-28. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

En ny ekonomisk redovisning för Södra Värtan kommer att ske under 2016 i samband med reviderat inriktningsbeslut till följd av ny planstruktur med fler bostäder jämfört med den i tidigare beslut.

Markanvisningen avseende Neapel 3 innebär för Staden att del av fastigheten som idag är upplåten med tomträtt friköps vid laga kraftvunnen detaljplan. Stadens inkomster påverkas inte då friköpspriset baseras på nuvärdet av tomträttsavgälden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Utöver att tillskapa bostäder i Södra Värtan, möjliggör avtalet för Staden att fullfölja planeringen för ett kontorshus öster om Neapel 3 som markanvisats till Bonnier Fastigheter. Den del av Neapel 3 som inskränkning av tomträtten ska ske för är redan markanvisad till Bonnier Fastigheter. Kontorshuset bildar en bullerskärm för bostäderna söderut, som ingår i den andra etappen av detaljplanen för Södra Värtan.

Lokaler

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm ska växa och vara en stad att bo och arbeta i: en mötesplats. Detta förutsätter en hållbar utveckling av bostäder, kommunikationer, arbetsplatser och offentliga rum. Projektet ligger väl i linje med denna vision.

Genomförandet innebär en omvandling av ett område för industri- och hamnverksamhet till ett stadsmässigt område med bostäder och verksamheter.

Bostäder

Markanvisningarna i detta tjänsteutlåtande är del av de 1500 – 1700 bostäder som väntas kunna möjliggöras i Södra Värtan, ett tillskott till stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030.

Miljö

Södra Värtan är en del i miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden, där stora satsningar görs på hållbart stadsbyggande. Bolagen i detta ärende föreslagna markanvisningar åtar sig att följa ett för Södra Värtan framtaget handlingsprogram med åtgärder för bl.a. ekologisk hållbarhet i byggnationen. Detta med avseende på bl.a. energianvändning, sunda materialval och grönskande utemiljöer.

Bebyggelsen planeras på mark som tidigare använts för industriändamål och staden kommer troligen behöva marksanera i området, även om detta till viss del redan är gjort.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget ianspråktar inga grönytor. I planområdet ingår ny parkmark söder om markanvisningsområdena.

Tillgänglighet

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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten skall 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst som redan är engagerade i projektet Södra Värtan. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Södra Värtahamnen.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande av bostäder inom fastigheten uppfylla nivåer för energianvändning om 40 till max 50 kWh/kvm per år.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för den första etappen, där kv Hangö 1 och Neapel 3 ingår, kommer att pågå till andra kvartalet 2019. Mot bakgrund av detta planeras de första av bolagens byggarbeten till halvårsskiftet 2019 och en första inflyttning 2021. Pireus 1 ingår i den andra etappen för detaljplanen. Byggstart planeras där till 2020 och inflyttning 2022.

Nästa beslutstillfälle i ärendet infaller i samband med planremissen runt årsskiftet 2016-2017. När exploateringsavtal träffas med bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske runt årsskiftet 2017/2018.

Risker och osäkerheter

Projektet bedömer att de främsta osäkerheterna för utvecklingen av Neapel 3 avser hur de kulturhistoriska värdena tas om hand vid en ombyggnad.

Andra riskerna utgörs av förseningar i avvecklingen av Värtabanans östra bangård, utbyggnad av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur. Att det finns kapacitetsstark kollektivtrafik vid inflyttning är oerhört viktigt för att tidigt påverka människors resemönster, kring detta råder i dagsläget stor osäkerhet.

Det finns även osäkerheter kring hur ny lagstiftning kring buller från verksamheter kommer att tolkas i detaljplaneprocessen samt hur projektet ska säkerställa att

det finns en organisation som kan hantera frågor som rör sopsugsanläggningar och tillhörande gemensamhetsanläggningar på ett tillfredställande sätt.

Projektriskerna kommer att analyseras djupare framöver t.ex. genom successiv kalkylering.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen, STOKAB, Stockholm Vatten och Östermalms stadsdelsförvaltning. Kontoret har därutöver informerat Stockholms Hamnar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till att Niam, som ny tomträttsinnehavare, vill bidra till stadens utveckling. Det passar bra tidsmässigt i och med att de kan delta i den påbörjade detaljplanen, vilket är positivt för möjligheten till samordning och ger ett effektivt utnyttjande av resurser för Stockholms stads förvaltningar. Överenskommelserna har stor betydelse för utvecklingen av Södra Värtan genom att det möjliggör både tillkommande bostäder och kontorsbebyggelse, som behövs för att skärma blivande bostäder från buller.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse
2. Markanvisningsavtal Hangö 1
3. Markanvisningsavtal Pireus 1
4. Markanvisningsavtal Neapel 3