

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72**Till**
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheten Mårtensdal 6 m.m. i Södra Hammarbyhamnen med Remulus Svealand 5 AB, samt utökad markanvisning inom samma fastighet

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom del av Mårtensdal 6 m.m. i Södra Hammarbyhamnen till Remulus Svealand 5 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Mårtensdal 6 m.m. till Remulus Svealand 5 AB med en försäljningsinkomst om cirka 135 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger
3. Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 72
Växel 08-508 276 00
kristina.glitterstam@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Överenskommelse om exploatering har upprättats med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag inom Skanska AB). Enligt överenskommelsen säljer staden mark inom kv Mårtensdal för uppförande av kontorsbyggnad om cirka 17 100 m² BTA. I överenskommelsen ingår även en utökad markanvisning.

Den nya bebyggelsen består av kontor om 8-9 våningar, här kallade hus 2A, 2B och 2C, vilka utgör en del av kontorsbebyggelsen som kommer att inrama de nuvarande verksamheterna i kvarteret, det vill säga anläggningar tillhörande Betongindustri AB respektive Ellevio AB m.m. I den sydvästra byggnaden (Hus 2A) kommer den nya tunnelbanestationen Gullmarsplan/Mårtensdal att ha en entré.

Staden och bolaget träffade under 2014 och 2015 överenskommelse om försäljning av delen av kvarteret som vetter mot Hammarbybacken (Hus 4) samt för delen mot trafikplats Fredriksdal (Hus 1), om en sammanlagd yta på cirka 45 500 m². Bygget av Hus 1 och 4 pågår och inflyttning planeras hösten 2020 respektive våren 2021.



Bild 1 Hus 2A – vy från nordväst (ill. Region Stockholm/Sweco)

Genomförandebeslut för Mårtensdal om 48,3 mnkr finns sedan tidigare nämndbeslut (ExplN 2014-02-06). Den senaste tertialrapporten visar att budgeten hålls.

Den aktuella försäljningen innebär inkomster om cirka 135 mnkr. Expertrådet behandlar ärendet 2019-09-19.

Kontoret anser att överenskommelserna med Remulus Svealand 5 är godtagbara för staden och att den fortsatta utvecklingen av kv Mårtensdal är positiv för Hammarby Sjöstad.

Bakgrund till överenskommelsen

Detaljplan

Området har idag huvudsakligen industrikaraktär och består av olika nätstationer, ställverk, en betongfabrik med mera samt kontorsbebyggelse under uppförande. Två detaljplaner berör projektet; *Mårtensdal 6 m.m.* (Dp 2012-02448-54) samt *del av Mårtensdal 6* (Dp 2001-04840-54).

Detaljplan för *Mårtensdal 6 m.m.* antogs av kommunfullmäktige 2016-06-13. Planen medger nya kontorsytor om ca 73 000 m² samt ca 7 000 m² övriga lokaler för handel, småindustri m.m. Vidare möjliggör planen nybyggnad av samhällsviktiga anläggningar. Kontorsbyggnaderna består av byggnadskroppar om 5-9 våningar samt en högre del om ca 29 våningar (Hus 1). I byggnadernas nedre plan tillåts verksamheter som handel och icke störande småindustri. Detaljplanen omfattar bland annat Hus 2A, se bild 2.

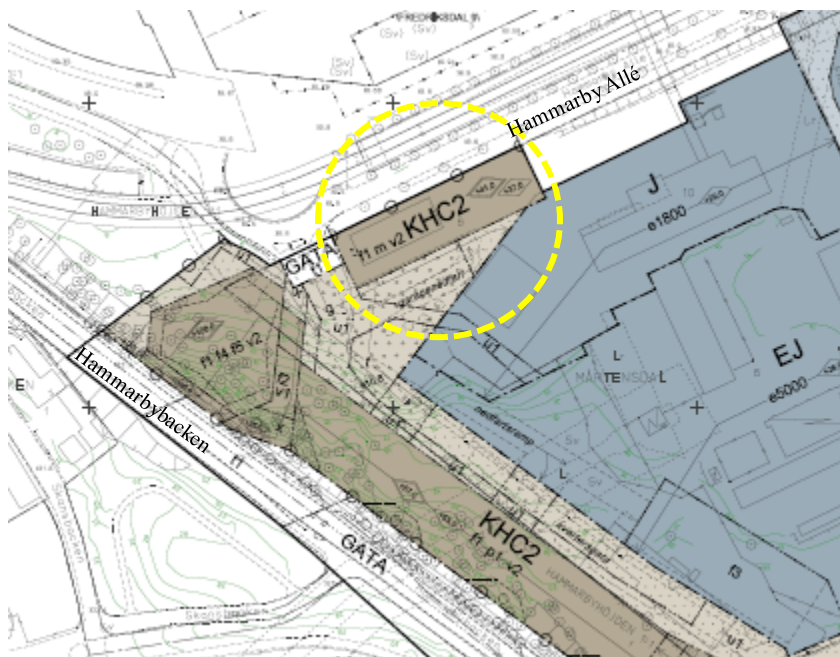


Bild 2 Urklipp från Detaljplan Mårtensdal 6 m.m (DP 2012-02448-54). Hus 2A inringat.

Detaljplan för *del av fastigheten Mårtensdal 6* (Hus 2B och 2C, se bild 3) vann laga kraft 2002-09-19. Planen medger nya industri- och kontorsytor med handel i bottenvåningen. Byggnadskroppen består av 8-9 våningar, och omfattar även utrymme för ett transportband från ena sidan av Hammarby Allé till den andra. Transportbandet fraktar ballast från hamnen norr om Hammarby Allé till betongfabriken söder om den nya byggnaden.

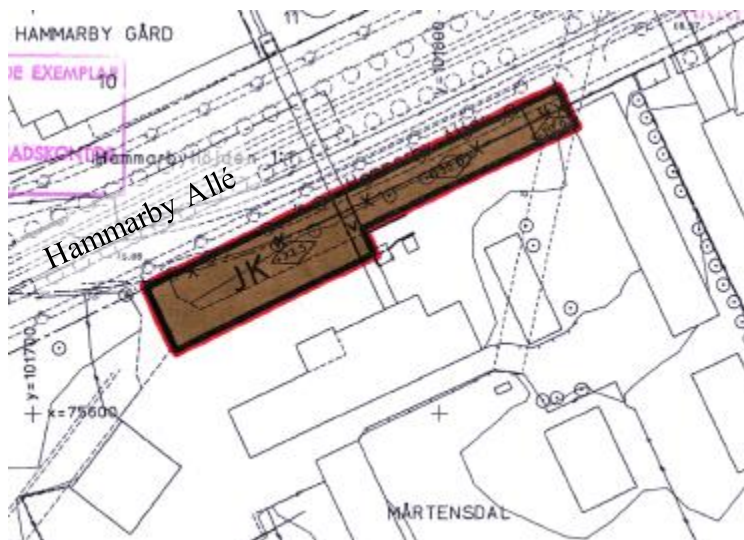


Bild 3 Urklipp från Detaljplan för del av Mårtensdal 6 (DP 2001-04840). Hus 2B och 2C separeras av det tvärgående transportbandet tvärs Hammarby Allé.

Fastigheterna som berörs av försäljningen är Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1.

Tidigare beslut

Staden har sedan tidigare träffat avtal med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag inom Skanska AB), nedan kallat Bolaget, angående exploatering av delar av kv Mårtensdal (ExplN 2014-02-06 samt ExplN 2015-11-12). Enligt avtalen förvärvar bolaget ca 45 500 m² BTA kontor (Hus 1 samt Hus 4) från staden.

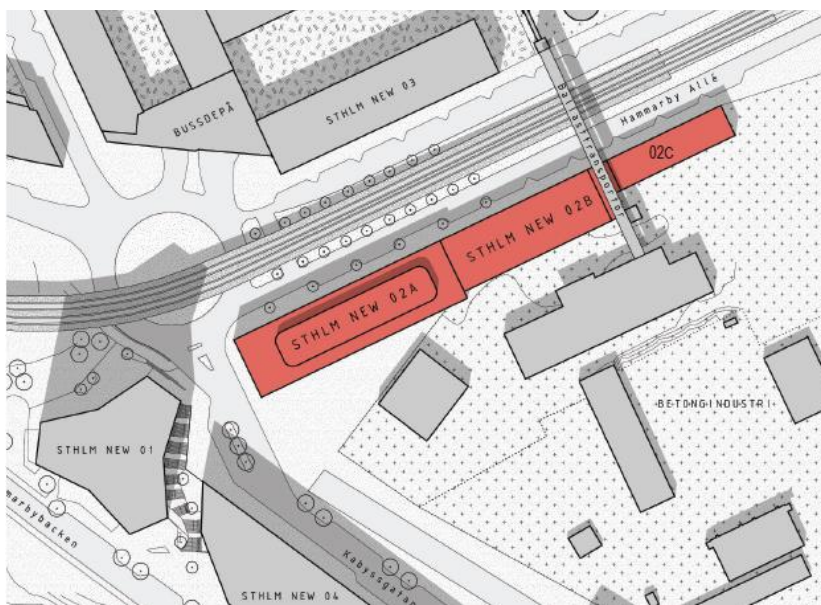


Bild 4 Hus 2A, 2B och 2C, markerade i rött, omfattas av aktuell överenskommelse om exploatering (Hus 2C dessutom av utökad markanvisning). På illustrationen syns även det transportband som löper 20 meter över marken från ena sidan av Hammarby Allé till den andra.

Hus 2A och 2B

Hus 2A ingår i en större markanvisning till Bolaget som staden beslutade om i ExplN 2012-01-19 med en förlängning 2016-04-25. Syftet var att uppföra kontor runt befintlig industriverksamhet, i enlighet med detaljplan för kv Mårtensdal (DP 2012-02448).

För Hus 2B skrev staden och intilliggande verksamhet Betongindustri AB 2006-06-30 ett avtal där Betongindustri AB fick option på en markanvisning på kontorsbyggrätter. Denna option överläts på Skanska Fastigheter Stockholm AB i ett avtal mellan Betongindustri AB och Skanska AB 2017-11-21. Skanska har i sin tur koncerninternt överlåtit optionen på Bolaget.

Staden och Bolaget har tidigare överenskommit om att den befintliga markanvisningen för Hus 2A skulle utökas till att även omfatta Hus 2B om ett sådant avtal som det mellan Betongindustri AB och Bolaget kommit på plats. Därmed omfattar markanvisningen enligt ovan också byggrätten för Hus 2B.

Beslut om markanvisning till Svenska Kraftnät för gasisolerat ställverk i området fattades i ExplN 2018-12-13 och tillhörande överenskommelse om exploatering antogs på delegation i maj 2019.

Utökad markanvisning Hus 2C

Detaljplan för del av fastigheten Mårtensdal 6 (Dp 2001-04840-54) anger att Hus 2B och 2C ska användas för industri och kontor, med möjlighet till handel i bottenvåningarna. Kontoret föreslår att Bolaget får en utökad markanvisning för Hus 2C, om cirka 2 700 m² BTA. Kontoret föreslår vidare att den utökade markanvisningen ingår i överenskommelse om exploatering enligt detta tjänsteutlåtande.

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

Expertrådet behandlar ärendet 2019-09-19.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 250 kr per m² ljus BTA, med 40% reduktion för de tre nedersta våningarna, i likhet med de tidigare markanvisningarna för Hus 2A och 2B.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförandebeslut

Exploateringsnämnden tog 2014-02-06 genomförandebeslut för projekt Mårtensdal (omfattande båda detaljplanerna). Nämnden godkände därmed investeringsutgifter om totalt 48,3 mnkr och investeringsinkomster om 7,2 mnkr. Prognos enligt tertial 2 2019 visar att investeringsutgifterna håller budget.

Utbyggnad av tunnelbanan

En överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan träffades i december 2013 mellan staten, Stockholms läns landsting och berörda kommuner. Ett av delprojekten avser förlängning av den blå linjen mellan Kungsträdgården och Nacka Centrum med en förgrening från Sofia till Hagsätra. Förgreningen innebär att en ny plattform föreslås under station Gullmarsplan med hissförbindelse till befintlig station vid plattformens södra ände. Åt norr planeras en rulltrappsförbindelse till en ny uppgång i kv Mårtensdal (Hus 2A) med entré från Hammarby Allé.

Förberedande arbeten har gjorts av Bolaget under och intill Hus 1 för stationsutrymmen under mark. Ytorna som rör tunnelbanan ska upplåtas till FUT utan ersättning.

Överenskommelse om exploatering (Hus 2A, 2B och 2C)

En ny överenskommelse har upprättats mellan staden och Bolaget i vilken ytterligare en etapp, omfattande hus 2A, 2B och 2C, försäljs till bolaget.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer 3 630 m² av fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget för en köpeskilling om ca 135 300 000 kronor. Den preliminära värdegrundade arean är 17 106 m² ljus BTA.
- Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av Bolaget.
- Tillträde skall ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och då köpebrev undertecknats av båda parter.

- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten upp till MKM. Vid föroreningar över MKM står staden för saneringskostnaderna.
- Bolaget svarar för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Bolaget ska på egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Bolaget har samordningsansvar för Betongindustri AB, Svenska Kraftnät, Ellevio AB, trafikkontoret mfl på platsen och ska säkra tillträde till befintliga verksamheter.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Som tidigare beskrivet finns genomförandebeslut för projekt Mårtensdal om totalt 48,3 mnkr. Enligt senaste kvartalsprognos hålls budgeten.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 225 - 13 250 kr per m² ljus BTA om sammanlagt 135 mnkr. Prisspannet beror på att olika priser överenskommits för olika våningsplan, samt att markanvisningsavtal tecknats vid olika tidpunkter.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Projektets totalekonomi bedöms som god. Staden har inga stora åtaganden på platsen varför de ekonomiska osäkerheterna är små.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har översiktligt bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet kan anses stödja följande mål

- en växande stad (ÖP),
- god offentlig miljö (ÖP),
- en sammanhängande stad (ÖP),
- en klimatsmart och tålig stad (ÖP),
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras,
- planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling i Söderort.

Miljö

Området har sedan början av 1900-talet använts för industri varför marksanering på platsen sannolikt är nödvändig. Kontorsbebyggelsen bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området används idag för industriverksamhet och på platsen finns ingen grönyta. Inga gröna värden kommer att tas i anspråk.

Energiushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö. Krav och mål finns redovisade i PM Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm (2018-04-19), som Bolaget har tagit del av.

Jämställdhetsanalys

Kontoret kan konstatera att området idag har industrikaraktär och att den förslagna utvecklingen kommer att öka den upplevda tryggheten, då kontorshus med handel i bottenvåningar bidrar med befolkning som levandegör området. Tidigare bebyggelse av området har redan förbättrat känslan av trygghet och förväntningarna är att det aktuella projektet ytterligare förbättrar situationen.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för *Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*.

Påverkan på barn

I samband med att ny tunnelbaneentré öppnar i hus 2A ökar tillgängligheten till kollektivtrafik, något som påverkar bland annat barn och ungdomar som bor eller vistas i området positivt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Planerad byggstart är hösten 2020. Byggnation kommer att ske i en etapp för hela fastigheten. Arbetena inleds med markarbeten i form av spontning, pålning och schaktning. Eventuellt kan det finnas behov av sprängning i mindre omfattning. Stomresning kommer ske med kranar inom fastigheten med lastplatser på Hammarby Allé. Betongindustrins in- och utfart kommer att ske via Kabyssgatan, och uppställning av betonglastbilar kommer att ske inom mark som inte utgör allmän platsmark inom området. Byggnationen planeras att avslutas under 2023 och då flyttar även de första kontorshyresgästerna in.

Risker och osäkerheter

Bolaget har god kännedom om platsens förutsättningar sedan den tidigare byggnationen av Hus 1 och 4, varför risker kopplade till området avseende parkering, geoteknik, buller osv torde vara små.

Befintliga aktörer inom området; Betongindustri AB, Ellevio AB, Svenska kraftnät och trafikkontoret, behöver kunna bedriva sin verksamhet ostört under bygget av Hus 2A, 2B och 2C. Detta ställer krav på bolaget att samråda med och ta hänsyn till de berörda kring byggtrafik, etableringar och byggområden. Även detta har skett med gott resultat under tidigare byggetapper, varför riskerna bedöms som små.

Bygget av tunnelbanan på platsen är ytterligare en komplicerande faktor att ta hänsyn till. Bolaget och FUT har dock upparbetat ett gott samarbete sedan den inledande byggetappen av station Mårtensdal, varför riskerna inte bedöms vara stora.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret är mycket positiv till exploateringen, vilken kommer att medföra en stor förbättring av stadsmiljön i Hammarby Sjöstad. De nya arbetsplatserna bidrar till att öka den upplevda tryggheten, befolka området och ge underlag till service m.m. Den nya tunnelbanestationen med uppgång i Hus 2A ger förutsättningar för mycket god kollektivtrafikandel i området.

Slut