

Handläggare
Tove Asztély
08-508 876 35**Till**
Exploateringsnämnden
2019-10-17

Markanvisning för kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Sjöstadshöjden till Humlegården Norra City AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Humlegården Norra City AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 35
Växel 08-508 276 00
Fax 072-593 76 35
tove.asztely@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan kallat kontoret, bjöd under tiden den 2 maj 2019 till den 17 juni 2019 in till lämnande av anbud på mark för kontor inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra två kontorsbyggnader längs med

Hammarbyvägen. Markanvisningsområdet är en del av projektet Sjöstadshöjden som pekas ut i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Markanvisningen för kontor föreslås till Humlegården Norra City AB, nedan kallat Bolaget vilka inkommit med det högsta anbudet i tävlingen. Sammanlagt inkom fyra anbud.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 150 kr per ljus BTA.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Exploateringen är av stor betydelse för Sjöstadshöjden vars syfte är att koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad samt att utveckla en stadsmässig miljö längs med Hammarbyvägen. Markanvisningen är en förutsättning för fortsatta prisförhandlingar i samband med kommande markanvisningar inom Sjöstadshöjden.

Övriga markanvisningar och inriktningsbeslut för Sjöstadshöjden planeras att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2019-11-14

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen 2013. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. I programmet rekommenderas att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslogs tas i anspråk för den nya bebyggelsen; ett vid Hammarbyvägen, kallat Sjöstadshöjden, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. I programmet beskrivs att Sjöstadshöjden ska utvecklas som en förlängning av Hammarby sjöstad söder ut mot Hammarbyhöjden.



Figur 1. Programområdet. Sjöstadshöjden är markerat med orange linje.

Projekt Sjöstadshöjden ligger på gränsen mellan södra Hammarby Sjöstad och norra Hammarbyhöjden. Området är centralt beläget i staden och har stor potential att utvecklas till en stadsmässig miljö som knyter samman stadsdelarna. Syftet med Sjöstadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, kontor och centrumverksamhet samt för att kunna koppla ihop Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden på ett bättre sätt än idag. Kontorets utredningar visar på att det inom projektområdet ryms ca 400 bostäder, kontorsytor för cirka 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumverksamhet och en förskola.

Kontoret bjöd under tiden den 2 maj 2019 till den 17 juni 2019 in till lämnande av anbud på mark för kontor inom del av Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Förutsättningar och urvalskriterier har publicerats på stadens webbsida för markanvisningstävlingar under ovan angiven period.

Markanvisningsområdet omfattas av förslag till ändring av stadsplan för delar av stadsdelarna Norra och Södra Hammarby (PI 3209A) samt av förslag till stadsplan för delar av stadsdelarna Norra och Södra Hammarby och Johanneshov (PI 2022C). Gällande planer medger allmän platsmark. Området är bevuxet och sluttar kraftigt ner mot Hammarbyvägen. Platsen är inte bebyggd.



Figur 2. Det ungefärliga markanvisningsområdet är markerat i rött.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2016-03-10 ett utredningsbeslut för projektet Sjöstadshöjden omfattande 15 mnkr.

Övriga markanvisningar och inriktningsbeslut planeras att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2019-11-14.

Ett start-PM för Sjöstadshöjden planeras att tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden 2019-10-24

Markanvisningstävlingen

Bolaget har bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna och inkommit med det högsta anbudet om 18 150 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kontor.

Markanvisningen har stor betydelse för fortsatta prissförhandlingar i samband med kommande markanvisningar för kontor inom Sjöstadshöjden

Markanvisning

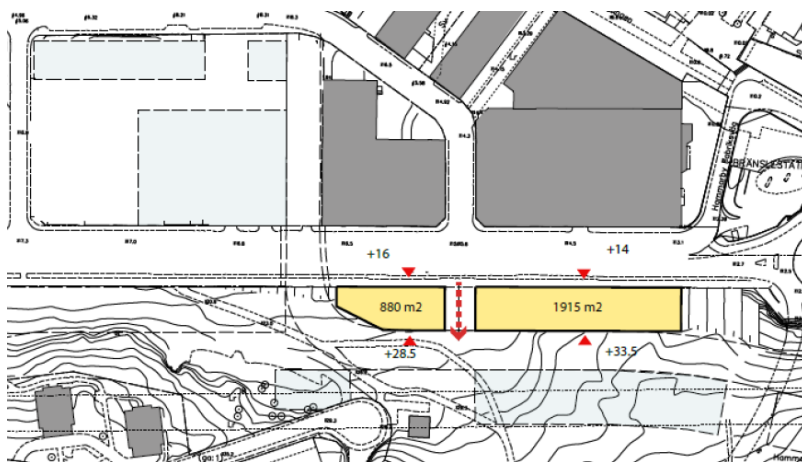
Det aktuella markanvisningsområdet utgör den första bygggrätten av de planerade kontorsbygggrätterna längs med den södra sidan av Hammarbyvägen. Området ligger i nära anslutning till Södra länken och består idag av en brant bergssluttning. För en detaljerad redogörelse av platsen och dess förutsättningar med mera hänvisas till *"Inbjudan till markanvisningstävling i Sjöstadshöjden"*, bilaga 1.

Förslaget enligt tävlingsförutsättningarna innehåller nybyggnation av kontor uppdelat på minst två byggnadskroppar i fem till sju våningar. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i en planprocess.

Marken avses att säljas i samband med fastighetsbildning. Försäljningspriset uppgår till 18 150 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå 2019-04-01.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och markanvisningsavtal med bolaget tecknas enligt bifogat förslag.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-09-19, dnr E2019-02763.



Det aktuella markanvisningsområdet. Byggrätternas ungefärliga placering och utbredning är markerat i gult.

Humlegården Fastigheter AB är ett fastighetsföretag som ingår i länsförsäkringsgruppen. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar kontorsfastigheter. Bolagets geografiska marknad är Stockholmsregionen.

Humlegården Norra City AB ägs av Humlegården Holding II AB som i sin tur ägs av Humlegården Fastigheter AB. Humlegården Norra City AB är ett inaktivt bolag. Baserat på projektets bedömda investeringskostnader i relation till att Bolaget är inaktivt och ej redovisat någon finansiell information bedöms det finansiella genomförandet som icke tillfredställande. Humlegårdskoncernen har dock en starkt finansiell ställning vilket kontoret bedömer som trygghetsskapande för projektet. I

markanvisningsavtalet säkerställs att Humlegården Fastigheter ställer ut garantier för dotterbolaget Humlegården Norra City AB. Mot bakgrund av styrelsens och företagsledningens erfarenhet bedöms Bolagets organisatoriska genomförandeförmåga som tillfredställande.

För att nämnden ska kunna fullfölja markanvisningsavtalet och teckna avtal om exploatering med överlåtelse till Humlegården Norra City AB krävs att detaljplanen och det efterföljande förrättningsbeslutet från lantmäterimyndigheten vinner laga kraft.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 150 kr per ljus BTA.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I samband med inriktningsbeslutet för Sjöstadshöjden kommer de övergripande ekonomiska konsekvenserna för staden att redovisas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

I Stockholms stads översiktsplan, antagen 2018, framgår att det finns ett strategiskt samband mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden-Björkhagen som löper genom Sjöstadshöjden. Sambandet har identifierats som en strategiskt viktigt koppling för att uppnå målet om en sammanhängande stad. I översiktsplanen pekas Hammarbyvägen ut som ett potentiellt urbant stråk vilket innebär att gatan har möjlighet att omvandlas till en levande stadsmiljö samtidigt som gatan fortsätter att fylla en viktig lokal och regional trafikfunktion. Den föreslagna exploateringen i Sjöstadshöjden bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner

Lokaler

Projektet överensstämmer med översiktsplanens mål om att minska den regionala obalansen med stor koncentration arbetsplatser i innerstaden och Norrort. I Sjöstadshöjden planeras för kontor som uppskattningsvis rymmer totalt cirka 5000 arbetsplatser.

Miljö

Kontoret har, genom framtagande av Program för Hammarbyhöjden-Björkhagen, gjort en miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, risk för vibrationsstörningar, dagvatten, markföroreningar, miljökvalitetsnormer för luft, bevarande av naturvärden och utveckling av ekosystemtjänster.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av den föreslagna exploateringen sker på hårdgjord mark men övervägande del av den nya exploateringen kommer att ske på befintlig grönyta i sluttningen ner mot Hammarbyvägen. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla "hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark" samt uppfylla energikravet på högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 "Hållbar energianvändning".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projektet Sjöstadshöjden

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Sjöstadshöjden är ett byggnadstekniskt och logistiskt utmanande projekt som kräver omfattande samordning med staden och övriga byggaktörer. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Därefter krävs omfattande ledningsflyttar och en omdaning av Hammarbyvägen innan bolaget kan tillträda markanvisningsområdet. Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän platsmark bedöms bolagens byggstarter kunna ske från år 2024. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2026.

Övriga markanvisningar och inriktningsbeslut planeras att tas upp för beslut i exploateringsnämnden 2019-11-14. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden efter det infaller preliminärt tredje kvartalet 2021 då exploateringsnämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Risker och osäkerheter

I huvudsak föreligger följande risker:

- Riskfrågor till följd av att Hammarbyvägen är en omledningsväg för Södra Länken och sekundärled för farligt gods
- Svåra och fördyrande sprängningsarbeten på grund av de topografiska förutsättningarna och närhet till Södra länkens skyddszoner.
- Befintliga anläggningar och ledningar
- Planer och tillstånd

Projektets utformning och utfall påverkas också väsentligt av hur staden ställer sig till och bedömer ett antal intresseavvägningar såsom bland annat:

- Utformning av Hammarbyvägen
- Bostäder/grönområden
- Koppling mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad

Kommunikation

Den aktuella exploateringen är föreslagen i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks och Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt första steg i att förverkliga visionen för Sjöstadshöjden. Exploateringen av området är av stor betydelse för stadens ambition om att skapa ett urbant stråk och sammankoppla Hammarby sjöstad med Hammarbyhöjden.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan till markanvisningstävling Sjöstadshöjden