



Kontaktperson

Sara Wiberg

Innerstad

Telefon: 08-508 270 54

sara.wiberg@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-09-21

Markanvisning för NCC avseende område för kontor och handel vid Värtaterminalen i Södra Värtahamnen

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål invid blivande Värtaterminalen till NCC Property Development samt uppdrar åt kontoret att träffa markanvisningsavtal.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Området vid Värtaterminalen i Södra Värtahamnen omges av områden där planläggning pågår. Stora infrastrukturförändringar och förändringar av hamnverksamheten är på gång. Stockholms Hamnar och kontoret är intresserade av att undersöka om bergmassorna från Norra Länken och/eller Citybanan kan användas för att tillskapa mark för ny terminal, nya kajplatser och större rangerings- och uppställningsytor. NCC har i nära samarbete med markkontoret, Stadsbyggnadskontoret, Stockholms hamn och Silja Line låtit utreda möjligheterna att utveckla området för terminalverksamhet, handel och kontor.

NCC har hittills bedrivit utredningsarbetet utifrån en skrivelse från Gatu- och fastighetskontoret enligt vilken kontoret avser rekommendera att NCC får en markanvisning så snart mark i kvarteret Valparaiso förvärvats av staten. Markaffären med staten är nu avslutad och det är därför läge att fullfölja arbetet med markanvisningen. Kontoret anser att det finns

möjligheter att utveckla stora ytor för såväl hamnverksamhet som handel och kontor.

Markkontoret föreslår att mark för handel- och kontorsändamål anvisas till NCC. Projektet medför stora investeringar i ny hamnmark och andra infrastrukturanläggningar. För att finansiera investeringarna föreslår kontoret försäljning (5 400 kr/m² BTA samt uppräknings till tidpunkt då byggnation kan ske). Markområdet som i huvudsak bedöms omfatta den del där Siljaterminal med parkering finns idag definieras närmare när terminalens ytbehov och utformning specificerats.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 13 september 2006.

Det är angeläget att denna del av hamnområdet planläggs dels för att kunna integreras med förändringarna i omgivningen dels för att möjliggöra en miljömässig och ekonomiskt bra hamnutveckling. Andra pågående projekt inom området som direkt berör markanvisningsområdet är hamnens utbyggnad, utveckling av Energihamnen, hamnavfart från Norra länken samt ett övergripande program för Värtahamnen.

Den föreslagna hanteringen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut avseende "Att hamna rätt" som togs 12 juni 2006. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund

I programmet för planeringen av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden föreslås ny bebyggelse väster om Värtabassängen och inom kvarteret Valparaiso. NCC ansökte i april 2004 om markanvisning för området. I november 2004 besvarade Gatu- och fastighetskontoret ansökan med en skrivelse enligt vilken kontoret kommer att rekommendera att NCC får en markanvisning så snart marken inom kvarteret Valparaiso har förvärvats från staten.

Kommunfullmäktige har den 12 juni 2006 fattat beslut avseende ärendet "Att hamna rätt". Det konstateras bland annat att färje- och kryssnings-trafiken som ökar i omfattning idag ger stora intäkter till staden. I ärendet föreslås utbyggd färje- och kryssningstrafik till Värtahamnen och Frihamnen såväl som till Masthamnen. Med sin närhet till centrala staden är dessa lägen fördelaktiga ur passagerarperspektiv.

Markaffären med staten är nu avslutad. Det är därför läge att fullfölja arbetet med ett nämndärende där NCC föreslås markanvisning. Det är angeläget att påbörja planeringen av området dels p.g.a. att området påverkas av

planeringen av intilliggande områden; Södra Värtahamnen, avfarten från Norra Länken samt Fortums planer i Energihamnen dels p.g.a. Stockholms Hamnars förslag att fylla ut Värtabassängens inre delar samt bygga ut Värtapiren för att bl.a. tillskapa fler kajplatser, ny passagerarterminal och större rangerings- och uppställningsytor. En utfyllnad enligt hamnens "Vision 2015" tillskapar ca 100 000 m² ny markyta. I en första etapp bedöms ca 80 000 m² tillskapas.

Utbyggnaden av Norra Länken och Citybanan kommer att generera mycket stora mängder bergmassor som måste transporteras för förvaring/användning på annan plats. Dessa massor kan användas för att fylla ut Värtapiren och Värtabassängen. Det skulle innebära att massorna transporteras en kort sträcka och kommer till användning direkt vilket ger god miljö-, transport- och utbyggnadsekonomi. Enligt avtal mellan staden och Vägverket har staden rätt att fritt disponera massorna från Norra Länken. Stockholms Hamnar har i samarbete med markkontoret inlett arbetet med att ta fram en miljöansökan för utfyllnaderna. Hamnvisionen redovisades för nämnden 2005-11-24.

Idag används området för parkering för Silja-båtarnas resenärer samt för övrig hamnverksamhet. Dessa verksamheter kommer att utvecklas och omlokaliseras i samband med utfyllnaden av Värtapiren.

NCC har sedan hösten 2004, i samarbete med Stockholms Hamnar AB, Silja Line, Stadsbyggnadskontoret och Markkontoret, bedrivit ett omfattande utredningsarbete för att definiera områdets behov och möjligheter. Arbetet har på ett positivt sätt visat hur hamnverksamheten kan möta staden och bilda en port till Stockholm från Östersjön. Utifrån deltagarnas bedömningar har NCC låtit utföra parallella arkitektuppdrag för att visualisera en möjlig utveckling. Det bör poängteras att arbetet inte har begränsats enbart till Värtaterminalen och hamnens utveckling utan hänsyn har tagits till hela stadsutvecklingsområdet och de projekt som pågår samt kommer att påbörjas i området.

De projekt inom området som direkt berör markanvisningsområdet är bl.a. hamnens utbyggnad, utveckling av Energihamnen, hamnavfart från Norra länken samt ett övergripande program för Värtahamnen. De olika aktörer och intressenter i de olika projekten är alla delaktiga i samarbetet med att utveckla området på bästa sätt.

Tidigare beslut

2002-05-07	GFN	Programsamarbetsremiss för planering av Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Louden.
2003-02-18	GFN	Lägesredovisning programsamråd.
2003-06-12	SBN	Programsamarbåd – godkännande av program

2004-10-12	GFN	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden
2005-11-24	MN	Redovisning av Stockholms Hamnars "Vision 2015"
2006-06-12	KF	"Att hamna rätt" (hamnutredning)

Berört område i utvecklingsområdet

I nedanstående karta redovisas det område som i huvudsak berörs av markanvisningen. Området är preliminärt och kan även komma att omfatta delar på Värtapiren om så bedöms vara lämpligt för hamnverksamheten,



Andra pågående projekt inom området som direkt berör markanvisningsområdet är hamnens utbyggnad, utveckling av Energihamnen, hamnavfart från Norra länken samt ett övergripande program för Värtahamnen. Samordning mellan dessa projekt och Värtaterminalen sker i det fortsatta detaljplanarbetet. Då de rör sig om komplexa projekt är samordning mellan projekten mycket viktigt för att uppnå ett bra resultat för området som helhet. Regelbundna möten hålls med Fortum, Stockholms Hamn, Vägverket samt andra aktörer i området som ett led i samordningsarbetet.

Det omfattande utredningsarbete för att definiera områdets behov och möjligheter som NCC bedrivit i samarbete med Stockholms Hamnar AB, Silja Line, Stadsbyggnadskontoret och Markkontoret har inkluderat studier av stadsutvecklingsområdet som helhet och de framtida trender och

förändringar som kan ha stark påverkan på en utveckling av såväl kvarteret som området i sin helhet. Det kan inte nog understrykas hur viktigt det samarbete är som pågår mellan de olika aktörerna i området och mellan de komplexa projekt som pågår och planeras i området.

Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att den del av utvecklingsområdet som i kommande planering föreslås innehålla handel och kontor och som kan avskiljas som en fristående del från terminalanläggningen anvisas till NCC. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell.

Markanvisningen bedöms omfatta 60 000 – 80 000 m² BTA kommersiell yta för att få en fungerande enhet. Byggrättens geografiska placering är inte klarlagd utan kommer att definieras allteftersom terminalens utformning och ytbehov specificerats. NCCs intressen bedöms dock i huvudsak ligga i den inre delen av Värtahamnen d v s där Siljaterminalen och parkeringen finns idag (markerad med rastrering). Projektet måste utöver anpassning till hamnen även samplaneras med de omkringliggande väg- och spåranläggningarna och övrig exploatering.

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Kontoret och NCC är dock införstådda med att arbetet har en längre tidshorisont än så även vad gäller planarbetet.

Med anledning av de stora investeringarna som kommer att behöva göras i Värtahamnen avseende hamn och annan infrastruktur föreslår kontoret markanvisning avser en försäljning. I förhandlingar med NCC har parterna kommit överens om ett pris om 5 400 kr/m² BTA förutsatt att användningen utgörs av 50 % kontor och 50 % handel med en tillåten avvikelse om ± 10 %-enheter. Om avvikelsen gällande fördelningen av användningen överstiger ± 10 %-enheter så ska markvärdet justeras. Markvärdet ska uppräknas med en årlig prisutveckling motsvarande KPI. NCC har möjlighet att dela upp tillträde och betalningstidpunkt i två till tre etapper och den årliga uppräknings vid fler etapper ska då vara KPI + 3 %-enheter efter det första tillträdet d.v.s. efter det som då blir etapp ett. Nivån bör förankras i ett markanvisningsavtal.

Om projektets komplexitet medför att tillträde/betalningstidpunkt för den första etappen infaller senare än fem år efter marknämndens beslut ska köpeskillingen omförhandlas om förhållandena på fastighetsmarknaden markant avviker från den uppräkning som gäller för den första etappen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 13 september 2006 (dnr. M05-381-795).

Konsekvenser

– *Ekonomi*

Försäljningspriset bedöms vara godtagbart. Stadsbyggnadskontoret har förklarat sig villigt att pröva en hög exploatering i hamnområdet vilket i så fall ger en hög intäktssida i projektet.

En omfattande ombyggnad av infrastrukturen kommer att krävas; anslutningar till det övergripande vägnätet, gc-stråk, flyttning av järnvägsspår samt ledningsomläggningar. Därtill kommer ev kostnader för sanering. Det är i dagsläget oklart vilken metod som kommer att användas för utfyllnaden av Värtapiren vilket gör att kostnaden för utfyllnaden ännu inte helt har kunnat specificeras. Det är även osäkert hur lösningen för till- och frånfart från området för bil- och lastbilstrafik kommer utformas. Dessa osäkerheter gör att kostnaderna i dagsläget enbart kan bedömas mycket översiktligt men sammantaget räknar kontoret med att projektets kostnader och intäkter bör kunna balansera varandra.

Samhällsekonomiskt är det en utmärkt lösning om massöverskottet från aktuella väg- och järnvägsprojekt direkt kan tas omhand i närområdet.

Ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

– *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt och som tillämpas av markkontoret. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, markföroreningar, påverkan på hydrologi, landskapsvärden, naturmiljö och skyddsavstånd till järnväg och hamnverksamhet. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon övrig miljöpåverkan. Kontoret bedömer att masstransporter från Norra Länken direkt till utfyllnaden av Värtapiren är utmärkta ur miljösynpunkt.

– *Näringsliv och jobb i regionen*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom de arbetsplatser som skapas i ett område som gränsar till stora bostadsområden samt som utgör en port till Stockholm från Östersjön.

Genomförande och tidplan

Utvecklingen av Värtaterminalen med omgivning kommer att ha en lång genomförandetid som troligen delas upp i flera etapper. Inledningsvis måste trafikfrågorna såväl inom som till och från området lösas. Avgörande för ett genomförande av hamnutfyllnaden är, förutom alla erforderliga myndighetstillstånd, att fyllmassorna kan tas från de bergmassor som

genereras av byggandet av Norra länken och/eller Citybanan. Bergtransporterna beräknas tidigast komma igång under andra halvåret 2007. En sådan masshantering är utmärkt såväl ur praktisk som ekonomisk och miljömässig synpunkt.

När nya markytor tillskapats ska passagerar- och fartygshanteringen omlokaliseras, nya byggnader byggas och infrastrukturen anpassas. Först därefter är det möjligt att genomföra den övriga exploateringen. En tidpunkt att ta sikte mot är att området ska vara färdigställt i samband med att Norra Länken öppnas för trafik, preliminärt 2013.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplan och miljöprövning kommer att pågå i ca två år. Utfyllnadsarbetena i hamnen skulle då kunna påbörjas i början av 2008.

Markkontoret, Stockholms Hamnar och NCC har för avsikt att reglera det fortsatta utvecklingsarbetet i ett samarbetsavtal.

Området är av en mycket komplex karaktär och det är troligt att det uppstår behov av att återkomma till marknämnden med lägesredovisning under arbetets gång.

Frånsett en eventuell lägesredovisning kommer nästa beslutstillfälle för marknämnden att infalla vid programremissen, preliminärt vid årsskiftet 2006/2007. När köpeavtal är träffat med exploatören ska marknämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.1 2008.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret och Stockholms Hamnar har aktivt deltagit i det tidiga utredningsarbetet. Kontoret har fortlöpande informerat Östermalm stadsdelsförvaltning avseende de aktiviteter som pågår inom stadsutvecklingsområdet Hjorthagen - Värtan. Informationen har även omfattat aktuellt område. På grund av semestertid har inte någon samlad information till stadsdelsnämnden skett direkt från markkontorets sida. Stadsdelsförvaltningen är dock positiv till ärendet och har under hand informerat delar av nämnden om ärendet.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har funnit det lämpligt att ta ett samlat grepp om terminal-ombyggnad, infrastrukturutbyggnad och exploatering i området vid nuvarande Värtaterminalen. Ambitionen är att integrera en modern hamnverksamhet med ett attraktivt handels- och arbetsplatsområde som i sin tur blir ett bra komplement till befintliga och planerade bostadsområden. NCC har bedrivit ett ambitiöst utredningsarbete där markkontoret,



stadsbyggnadskontoret, Stockholms Hamnar och Silja Line deltagit i en omvärlds- och framtidsanalys för området. Under tiden för detta arbete presenterade Stockholms Hamnar sin vision för bl a Värtahamnen vilken nu kommer att ligga till grund för fortsatt arbete. En klok satsning på området möjliggör ett positivt första intryck av Stockholm för alla de resenärer som kommer med båt till Värtahamnen.

Tidplanen är mycket pressad om man fullt ut ska kunna tillgodogöra sig massorna från Norra Länken-bygget. Det är därför angeläget att utredningsarbetet kommer igång snarast möjligt.

Den föreslagna hanteringen ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut avseende "Att hamna rätt" som togs 12 juni 2006. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT