



Martin Skillbäck
Avdelning Stora projekt
Telefon: 08-508 26 76
martin.skillback@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-01-19

Markanvisning för kontor inom fastigheten Mårtensdal 6 m m i Södra Hammarbyhamnen till Remulus Svealand 5 AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 till Remulus Svealand 5 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Martin Skillbäck

Sammanfattning

Västra delen av kv Mårtensdal i Hammarby Sjöstad har idag en tydlig industriprägel. Befintliga anläggningar består av elförsörjningsbyggnader, betongfabrik och stenupplag. Skanska Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för att uppföra kontorsbebyggelse om ca 55 000 m² BTA inom och i anslutning till kvarteret. Bebyggelsen - med bl a en 28 våningar hög byggnad - föreslås inrama kvarteret åt norr, väster och söder.



Enligt upprättat markanvisningsavtal ska det av Skanska helägda bolaget Remulus Svealand 5 AB, efter detaljplaneändring förvärva marken med äganderätt. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 185 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31,8 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 292 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-01-11. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Hammarby Sjöstad kommer att förlora en del arbetsplatser genom avkontorisering de kommande åren. Kontoret anser det därför positivt med ny bebyggelse som ger ett nytillskott om ca 3 500 arbetsplatser. Läget är mycket centralt med god tillgång till kollektivtrafik. Den föreslagna bebyggelsen innebär också att entrén till Hammarby Sjöstad från väster förbättras avsevärt.

Bakgrund till markanvisningen – tidigare beslut

Kvarteret Mårtensdal är beläget i västra delen av Hammarby Sjöstad. Den västra delen av kvarteret begränsas av Mårtensdalsgatan, Hammarbybacken och Hammarby Allé. I öster finns Fortum Värmes värmepumpsanläggning och Fryshuset.

- Mårtensdal 6 ägs av staden och är till största delen utarrenderad till Fortum Distribution AB. Bolaget äger olika elförsörjningsbyggnader inom området; fördelningsstation, ställverk, nätstationer m m. De luftledningar för el som idag finns på fastigheten kommer inom kort att rivas. En mindre del av fastigheten är utarrenderad till Södermalms Sten AB. Bolaget har lager och försäljning av stenprodukter på fastigheten.
- Mårtensdal 10 är upplåten med tomträtt till AB Betongindustri som har en betongfabrik på fastigheten. Bolaget evakuerades till området för ca 10 år sedan i samband med utbyggnaden av Sickla Kaj.
- Mårtensdal 11 är upplåten med tomträtt till Stockholm Gas AB som har en nyuppförd gasblandningsstation på fastigheten. Blandningsstationen togs i drift 2010.

Kv Mårtensdal – västra delen

För merparten av området gäller detaljplan från 1944 enligt vilken området i huvudsak är avsett för industriändamål. För en mindre del närmast Hammarby Allé gäller detaljplan från 2002 enligt vilket området får nyttjas för industri och kontor. Planen från 2002 upprättades för att evakuera ett tryckeriföretag till området. Evakueringen genomfördes på annat sätt och planen genomfördes ej.



I områdets närhet på andra sidan Hammarby Allé finns kvarteret Fredriksdal där ny detaljplan för 370 lägenheter, en ny bussdepå för SL samt 20 000 m² kontor antogs av KF 2011-05-23. Planen är överklagad till länsstyrelsen.

Åren 1999-2007 hade Peab markanvisning till ett område inom nordvästra delen av Mårtensdal 6 för uppförande av kontorsbebyggelse. Totalt innehöll projektet 26 000 m² BTA, bl a ett 26 våningar högt hus. Planarbetet avbröts eftersom Peab inte kunde hitta hyresgäster till projektet.

Markanvisning

Skanska Fastigheter AB har ansökt om markanvisning för i huvudsak kontorsbebyggelse inom västra delen av kv Mårtensdal samt inom delar av Hammarbyhöjden 1:1 väster och söder om kvarteret. Föreslagen bebyggelse omfattar ca 55 000 m² ljus BTA. Mot Hammarby Allé föreslås - i likhet med tidigare upprättat förslag - ett högt hus om ca 28 våningar. Vidare föreslås kontorsbebyggelse mot Hammarbybacken och mot Hammarbyvägen. En byggrätt mot Hammarby Allé är sedan tidigare reserverad åt AB Betongindustri och ingår inte i den nu aktuella markanvisningen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1. Avtalet innebär i korthet följande:

- Marken anvisas till det av Skanska helägda bolaget Remulus Svealand 5 AB.
- Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut
- Bolaget svarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken inklusive ledningsflytt
- Staden svarar för och bekostar den marksanering och de evakueringar som krävs för att marken ska kunna användas enligt den nya detaljplanen.
- Bolaget svarar för och bekostar anläggande av ny lokalgata i kvarteret. Gatan förutsätts inrättas som en gemensamhetsanläggning.
- Kvartersmarken (i huvudsak kontorsanvändning) säljs till bolaget för ett pris om ca 5 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2011-11.
- Markanvisningen sker i övrigt enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy

Stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor kommer att behandla ärendet 2012-01-11 (Dnr E2011-385-1901).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 185 mnkr.

Nuvärdeskalkylen redovisas som bilaga 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,8 mnkr, varav 15,1 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgif-

terna avser främst marksanering, evakuering av befintliga verksamheter samt rivning. Inkomsterna beräknas till cirka 295,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomster.

Byggherren ska stå för plankostnader och anslutningsavgifter samt all risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 31,8 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 292 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-15,1	0,0	-0,5	-0,3	-4,9	-10,9	-31,8
Inkomster (exkl. försäljning)	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,7	0,0	-0,5	-0,3	-4,9	-10,9	-28,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	192,6	99,4	292,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för åren 2012-2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden förväntas inte förändras till följd av projektets genomförande.. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns inga stora ekonomiska risker för staden vad avser investeringsutgifter i det föreslagna projektet. Nästan all investering avses ske på blivande kvartersmark genom exploatörens försorg. Inkomsterna påverkas dels av vilken exploateringsgrad som slutligen medges i detaljplanen, dels vilken efterfrågan som finns på de blivande kontorslokalerna.



Slutsats - ekonomi

Projektet ger ett stort överskott för staden. Osäkerhet råder dock beträffande när i tiden försäljningsinkomsten infaller. Detta beror i hög grad på hur hyresmarknaden för kontorslokaler utvecklas. Projektet bör kunna finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- fler arbetsplatser i Söderort.

Illustration av föreslagen ny bebyggelse från väster. Kv Fredriksdal till vänster och kv Mårtensdal till höger i bild



Miljö

Markundersökningar behöver utföras för att få klarhet om eventuellt behov av marksanering. I övrigt bedömer kontoret att föreslagen markanvändning klarar samtliga riktvärden för emissioner.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I slänten mot Hammarbybacken finns en sammanhängande grönyta med främst lövträd. Slänten är mycket brant och rekreativsvärdet är begränsat.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Vidare kommer en miljöinventering att göras.

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till tidigast år 2013 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2015. Det markanvisade projektet är stort och etappvis planläggning och genomförande är trolig.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med plansamrådet, preliminärt kv 3 2012. När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 1 2013.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga särskilda risker med projektet förutom den risk för vikande kontorsefterfrågan som nämnts under 'Ekonomi' ovan. Avstämningar vad gäller projektets omfattning har gjorts med de intressenter som närmast berörs av projektet och som kommer att kvarbli i området, dvs Fortum Distribution och AB Betongindustri. När det gäller projektets volym finns naturligtvis en risk att föreslagen



byggnad om 28 våningar kommer att ifrågasättas. Samtidigt har platsen åtminstone tidigare bedömts lämplig för ett högt hus.

Projektet bedöms inte ha några särskilda problem med buller eller miljö kvalitetsnormer. Områdets geotekniska förutsättningar är dock oklara liksom eventuella förekomster av markföroreningar.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om projektet. Utbyggnadsplanerna har mottagits positivt av samtliga. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslag att bebygga delar av området med bostäder har framlagts tidigare. Förutsättningarna för bostäder är dock svåra m h t pågående verksamheter i kvarteret Mårtensdal. Vidare är bullersituationen besvärlig med närhet till livligt trafikerade gator. Hammarbyvägen är dessutom sekundärled för farligt gods. Det förslag som nu finns med i huvudsak kontorsanvändning samt verksamhetslokaler i markplan bedöms ha goda förutsättningar att kunna genomföras.

Projektet innebär ett nytillskott om ca 3 500 arbetsplatser. Detta är särskilt välkommet i Hammarby Sjöstad där andelen arbetsplatser väntas minska de närmaste åren genom avkontorisering, t ex inom kv Påsen/Godsvagnen.

Entrén till Hammarby Sjöstad från väster har idag en tydlig industriprägel. Förelagden ny bebyggelse innebär en rejäl uppgradering av det första intrycket av området från väster. Bebyggelsen förbättrar dessutom sambandet mellan Sjöstaden och området kring Gullmarsplan.

Sammanfattningsvis ser kontoret positivt på det föreslagna projektet.

Slut