



Emma Bernvill
Stora projekt
Telefon: 08-508 264 66
emma.bernvill@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för kontorsändamål inom del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet till Wallsea AB under namnändring till Wallhull AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet till Wallsea AB under namnändring till Wallhull AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Gunnar Jensen (tf Förvaltningschef)

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz



Sammanfattning

Kontoret föreslår att ca 25 000 kvm ljus BTA för kontorsbebyggelse markanvisas till Wallsea AB under namnändring till Wallhull AB. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB. Wallfast är ett familjeägt fastighetsbolag inom SOYA-koncernen där även Walleniusrederierna ingår. Byggherren har valts genom direktanvisning.

Utbyggnaden är planerad att påbörjas under 2016 och inflytt beräknas kunna ske under 2018.

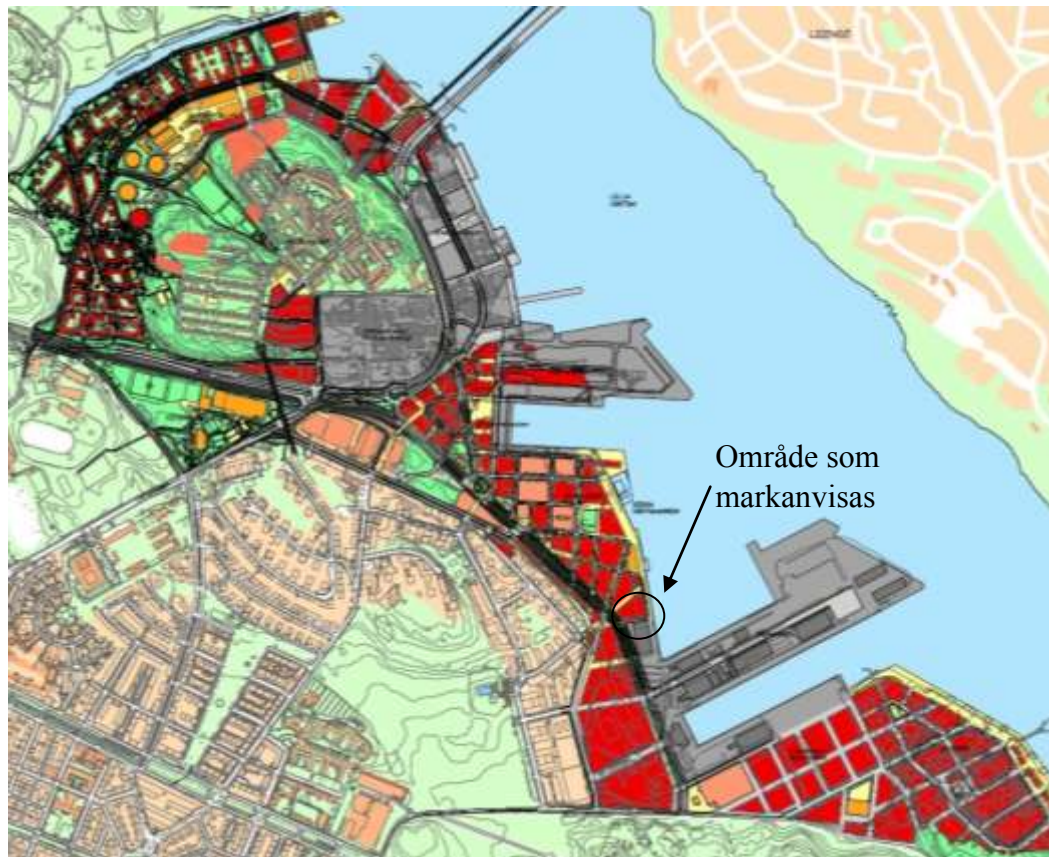
Det markanvisade området är lokaliserat inom Södra Värtahamnen, en del av Norra Djurgårdsstaden. Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden har utsetts till ett av stadens miljöprofilområden och har en självklar roll i arbetet med genomförandet av Vision 2030. Parterna har till markanvisningsavtalet överenskommit om ett miljöhandlingsprogram som blir en viktig förutsättning för det fortsatta arbetet med miljöprofileringen.

Wallsea (under namnändring till Wallhull), nedan kallat bolaget, skall efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 550 kr / kvm ljus BTA (Värdetidpunkt februari 2013). I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som bolaget gör i markanvisningsavtalet och handlingsprogrammet. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Södra Värtahamnen.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Inom ramen för detaljplanearbetet skall möjligheten till en utökad byggrätt inom det markanvisade området prövas.

Exploateringskontoret anser att projektet ligger väl i linje med ambitionen att utveckla Norra Djurgårdsstaden till en ny levande och hållbar stadsdel med arbetsplatser och bostäder i ett centralt läge. Wallfast arbetar sedan flera år aktivt med att minska miljöpåverkan från dess verksamhet vilket rimmar väl med områdets miljöprofilering.

Bakgrund till markanvisningen



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, mars 2012.

Området ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och gränsar i väster till befintliga Södra Hamnvägen, i norr till markområde som under 2011 markanvisats till SEB, i öster till södra kajen och i söder till befintligt Hamnmagasin 1. Del av det aktuella området är lokaliserat inom detaljplaneområde. Planen, som är antagen år 1945, föreskriver för dessa delar hamnändamål samt en mindre del planterad allmänplatsmark. Resterande del utgör ej planlagt område.

Marken i Södra Värtahamnen är, som ett resultat av tidigare markanvändning, delvis förorenad. Sanering har genomförts i viss omfattning. Fördelning av kostnader mellan bolaget och staden för eventuell fortsatt markrening skall regleras i kommande exploateringsavtal.

Området är i dagsläget utarrenderat till Stockholms hamnar och nyttjas delvis för deras verksamhet i form av traileruppställning samt infart till Baltikumfärjorna.



Södra delen av området upplåts som markparkering för befintliga hyresgäster i Hammmagasin 1. Arrendena måste upphöra i samband med att byggnation inom området sker.

Wallfast är familjeägt fastighetsbolag inom SOYA-koncernen där även Walleniusrederierna ingår. Wallfast räknas som ett av Stockholms största privata fastighetsbolag och de bedriver ett aktivt miljöarbete för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöbelastning. Byggherren har valts genom direktanvisning. Diskussioner kring en markanvisning i Södra Värtahamnen har förts med Wallfast under flera års tid.

Ett fördjupat program har tagits fram för Värtahamnen, som består av delarna Värtapiren, kvarteret Valparaiso och Södra Värtan. Programsamrådet redovisades i Stadsbyggnadsnämnden under hösten 2012. För Värtapiren finns en ny detaljplan framtagen. Byggnation kommer att påbörjas under 2013. För kvarteret Valparaiso planeras framförallt handel och kontor och för Södra Värtan planeras kontor och bostäder för att skapa en mångfald och ett attraktivt, hållbart och levande område.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utvecklingen och utbyggnaden av stadsdelsutvecklingsområdet. SL planerar att dra Spårväg City alldeles intill det markanvisade området och även en hållplats planeras i närheten.

Tidigare beslut

EXPLN 091217	Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.
MN 010123	Försäljning av fastigheten Riga 2 inom stadsdelen Ladugårdsgärdet till KB Positionen 2 (Vasakronan)
EXPLN 110509	Markanvisning del av Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 till Antwerpen Properties AB (SEB)
EXPLN 120315	Markanvisning för kontorsändamål inom del av Antwerpen 2, Bristol 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 till KB Positionen 2 (Vasakronan).
KF 120528	Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra



2013-02-19
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2013-513-00231

EXPLN 120419

Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 25 000 kvm ljus BTA kontor.
Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Ortofoto över området som är aktuellt för markanvisning (svart begränsningslinje).

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Avtalet anger att exploateringen bedöms uppgå till ca 25 000 kvm ljus BTA. Marken skall överlåtas med äganderätt till Wallsea AB, under namnändring till Wallhull AB (Wallfast). Köpeskillingen skall baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och uppgår till 6 550 kr per kvm ljus BTA (Värdetidpunkt februari 2013).

I markanvisningen ingår en option att inom ramen för kommande detaljplaneprocess utreda möjligheten att inom det markanvisade området utöka byggrätten med ytterligare ca 5 000 kvm ljus BTA, genom att bygga en delvis högre byggnad. För det fall byggrätten väsentligt överskrider idag uppskattad yta



(25 000 kvm ljus BTA) skall priset för denna tillkommande yta bli föremål för förnyad diskussion där hänsyn tas till de ökade byggkostnader och förändrade hyror som är resultatet av produktion av högre byggnader.

I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som bolaget gör i markanvisningsavtalet och handlingsprogrammet.

Parkering ska ske inom markanvisat område. Parkeringsnormen för Fastigheten fastställs i detaljplanen.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilområden. Parterna har upprättat ett handlingsprogram för miljö och hållbarhet som följer det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden. Handlingsprogrammet ligger med som bilaga till markanvisningsavtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-02-27 (dnr E2011-385-1545).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Inom ramen för detaljplanarbetet skall möjligheten till en utökad byggrätt inom det markanvisade området prövas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 550 kr per kvm ljus BTA. Stadens inkomster består av försäljningsinkomsten. Utgifterna består av kostnader för utredningar, projektering, saneringsåtgärder samt ombyggnad av befintlig kaj och anläggande av allmänna gator. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Södra Värtahamnen. Reviderat inriktningsbeslut för kv Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren godkändes av Exploateringsnämnden 2012-04-19 och av Kommunfullmäktige 2012-05-28.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt ryms inom inriktningsärendets investeringsanalys. Bolaget skall stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Bolaget har för sin del godkänt överenskommelsen.



Hur projektet uppfyller stadens mål

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.

Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik, samt intill den planerade Spårväg City. Genomförandet innebär en omvandling av ett område för industri- och hamnverksamhet till ett stadsmässigt område för kontorsverksamhet med ett stort antal arbetstillfällen.

Miljö

Ett handlingsprogram för miljö- och hållbarhetsåtgärder har upprättats och ingår som bilaga till markanvisningsavtalet. I handlingsprogrammet ingår bl.a. energikrav, parkering och krav på grönytefaktor.

Eftersom bebyggelsen är planerad på delvis utfylld mark och mark som tidigare använts för industrianvändning kommer troligen marksaneringsåtgärder att behöva göras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget ianspråkar inga grönytor. Exploateringen kommer att ge ett tillskott till grönstrukturen genom att grönytor tillskapas på t.ex. bebyggelsens tak.

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. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Södra Värtahamnen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2016 och inflyttning bedöms till år 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid planremissen under 2014. När exploateringsavtal skall träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2015/2016.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter och risker i projektet bedöms främst utgöras av försening med anledning av att detaljplanen eventuellt överklagas, att avvecklingen av nuvarande hamnverksamhet försenas till följd av att Värtapirens utbyggnad inte genomförs enligt nuvarande bedömningar och att förändringen av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur försenas. En viktig parameter är att en överenskommelse nås med Trafikverket avseende att ta bort spår på bangården Värtan Östra kopplat till avvecklingen av Containerhamnen.

Inom området kommer flera stora projekt och aktörer att arbeta samtidigt på en relativt begränsad yta. Det gör att det är extra viktigt att parterna kan samarbeta.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret som deltagit i processen att definiera omfattningen av projektet. Kontoret har därutöver informerat stadsdelsförvaltningen och Stockholms hamnar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

I Norra Djurgårdsstaden finns goda förutsättningar för näringslivet att växa. Här finns unika möjligheter att bygga en ny levande och hållbar stadsdel med arbetsplatser och bostäder i ett av Stockholms bästa lägen med närhet till city, natur och vatten. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Det markanvisade området gränsar till det område som under 2011 markanvisades till SEB. Det är fördelaktigt om utbyggnaden av kvarter i anslutning till varandra

kan samordnas och det är därför positivt att även omkringliggande områden markanvisas i ett tidigt skede.

Wallfast arbetar sedan flera år aktivt med att minska miljöpåverkan från dess verksamhet vilket rimmar väl med områdets miljöprofilering.



Visionsbild för området år 2030

Slut