



Pia Ström Sjöberg
Avdelningen för Stora projekt
Telefon: 08-508 264 84
pia.strom.sjoberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-04-18

Markanvisning för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen, Södermalm till Atrium Ljungberg AB, samt sidoavtal till tomträttsavtal för Tranbodarne 12 vid Slussen med Kommanditbolaget T-bodarne.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet
2. Exploateringsnämnden godkänner utkast till sidoavtal till gällande tomträttsavtal för fastigheten Tranbodarne 12 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Andreas Burghauser



Sammanfattning

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen. Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken, samtidigt som det stora behovet av lokaler för arbetsplatser och handel möts och befintlig infrastruktur utnyttjas. Den blivande byggrätten uppgår till minst 16 200 kvm BTA för kontor och centrumändamål.

Parallellt med att Atrium Ljungberg AB, nedan kallad Bolaget, erhåller markanvisning upprättas också ett sidoavtal till tomträttsavtalet för Tranbodarne 12, innebärande jämkning av tomträttsavgälden under en åttaårsperiod om totalt 80 mnkr. Detta för att kompensera Bolaget för den värdeminskning detaljplanen innebär för Glashuset, Tranbodarne 12, som ligger söder om det nya kvarteret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr/kvm ljus BTA i prisläge februari 2013. Marken avses överlätas med äganderätt. Försäljningen täcker kostnaden för överdäckningen mm uppskattad till ca 150 mnkr och bidrar till att minska underskottet i projekt Slussen med ca 134 mnkr.

Försäljningsinkomsten beräknas till 284 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-04-10, Dnr E2010-381-726.

Bakgrund till markanvisningen och sidoavtal till tomträtt

Enligt stadens planering finns stort behov av lokaler för nya arbetsplatser och utrymme för utökad handel och annan service. Genom att kombinera infrastrukturlösningarna vid Slussen med ny bebyggelse tillskapas väl belägna byggrätter intill en av stadens mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafiken. Det beräknas bidra till minskad bilanvändning och innebär samtidigt att marken kan dubbelutnyttjas för både trafikanläggningar och bebyggelse.

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen och dess mål att skapa ett gott stadsliv. Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken.

Byggrätterna syftar till att skapa publika verksamheter såsom restauranger och caféer i gatuplan vilket kommer att ge aktiva fasader, lokala aktörer och befolkade rum längs kajen och i Katarinaparken. Detaljplanen medger ett varierat utbud av verksamheter i de nya byggnaderna, i syfte att skapa en trygg och levande

stadsmiljö i planområdets östra del under större delen av dygnets timmar. Utöver en tryggare miljö bidrar byggrätterna med dessa verksamhetslokaler till en levande stadsmiljö och höjer servicenivån i området.

Staden och Bolaget har en längre tid fört förhandlingar kring den nya detaljplanens påverkan på Tranbodarne 12 och förvärv av framförliggande byggrätt.

Den blivande byggrätten uppgår till minst 16 200 kvm BTA för kontor och centrumändamål.

Atrium Ljungberg är ett fastighetsbolag vars huvudinriktning är handel och kontor. De 57 fastigheter bolaget äger, huvudsakligen i Stockholm, Malmö och Uppsala, omfattar också boende, kultur, service och lärande. I Stockholm dominerar verksamheten av kontor. Bostäder finns integrerade i stadsdelen Ärvinge i Kista.

För det nu aktuella markanvisningsområdet gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för trafikändamål. I dag utgörs marken av kaj, Stadsgårdsleden samt delar av Slussens befintliga trafikanläggning.



Bild 1: Markanvisningsområdet på Södermalm vid pilens spets.

Tidigare beslut (urval)

Genomförandebeslut för projekt Slussen fattades av kommunfullmäktigen 2010-05-21.

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen Dp 2005-08976-54 för Slussen 2011-12-12.

Markanvisning

Ett förslag till utformning av bebyggelsen har tagits fram som illustration till detaljplanen, och har i viss mån utvecklats inom ramen för projektet.

Illustrationen visar fyra huskroppar med förbindande glasade partier som syftar till att skapa utblickar från fastigheten Tranbodarne 12. Bolaget vill skapa förutsättningar för att arbeta vidare med utblickarna och glaspartierna mellan byggnaderna. Syftet är att minska den nya byggnadens påverkan på Glashusets värde.

Eftersom de nya byggnaderna ska uppföras på Stadsgårdsledens överdäckning blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.



Bild 2: Markanvisningsområdet blåmarkerat.



Bild 3: Modellbild över markanvisningsområdet med glaspartier mellan huskropparna. Bolagets fastighet Tranbodarne 12 (Glashuset) i bakgrunden.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att tas fram i samverkan mellan parterna i den fortsatta projekteringsprocessen. När förutsättningarna klarnat för bland annat Stadsgårdsledens överdäckning kan ett detaljerat genomförande- och köpeavtal tas fram.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 1.

Byggrätten definieras i detaljplan Dp 2005-08976-54, antagen av kommunfullmäktige 2011-12-12.

Den nya bebyggelsen ska utformas så att utsikten från Tranbodarne 12 (Glashuset) delvis bibehålls genom en vidare bearbetning av den planerade bebyggelsen. Minsta byggrättsyta som ska ligga till grund för överlåtelsen av marken är 16 200 BTA.



Under mark kan gränsdragningen komma att avvika från gränsdragningen ovan mark på grund av intunnling av Stadsgårdsleden samt tillfartsutrymmen. Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar för teknisk försörjning mm.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr/kvm ljus BTA i prisläge februari 2013. För kommersiella ytor i kajplan, längs överdäckningens långsida mot kajen, ska priset bedömas särskilt efter förutsättningarna vid överlåtelsepunkten. Vid slutgiltig beräkning av köpeskilling ska hänsyn tas till de speciella grundläggningsförhållandena i form av spännvidder mm.

Marken avses överlåtas med äganderätt.

Intunnlingen av Stadsgårdsleden kommer att ske genom entreprenör som upphandlas av staden, som även står för kostnaderna för dessa arbeten. Bolaget svarar dock för samtliga kostnader avseende den del av husgrundläggningen som måste utföras i samband med intunnlingen. Byggnadstekniska förutsättningar som beror av att väg överdäckas tas omhand i husbebyggelsen. Nedföring av laster från bebyggelsen skall göras i tunnelvägg.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-04-10, Dnr E2010-381-726.

Sidoavtal till tomträttsavtal för Tranbodarne 12

Vidare ska ett sidoavtal till gällande tomträttsavtal för fastigheten Tranbodarne 12 (Glashuset) innebärande nedsättningar av tomträttsavgälden. Bakgrunden är att värdet på tomträtten påverkas negativt av det nya bebyggelsekvarteret, vilket har bekräftats av staden i samband med att man bemött Bolagets yrkanden i samband med prövningen av detaljplanen. Påverkan består huvudsakligen av att utsikten och byggnadens exponerade läge skymms. Annan påverkan av den nya detaljplanen är att den nya gatan ändras till sitt höjdläge.

Eftersom tomträttsavgälden är en direkt funktion av fastighetens värde har tomträttsshaven enligt jordabalken rätt att påkalla jämkning av avgälden när tomträttsvärdet avsevärt minskas. Detta hade gällt även om markanvisningen skulle gjorts till en annan byggherre. Vidare kan det inte uteslutas att bolaget skulle väcka talan mot staden och begära ersättning för planskade. Även om stadens uppfattning är att bolaget inte har rätt till ersättning för planskade är utgången alltid oviss i en domstolsprocess.

Förslag till sidoavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 2.

Sidoavtalet innebär att staden och Bolaget är överens om följande:

- Tomträttsavgälden för perioden 2011-09-01 – 2021-08-30 är 9 937 000 kr per år. Från det att den nya detaljplanen för Slussen vinner laga kraft ska ingen tomträttsavgäld utgå under en period av drygt 8 år till dess att den sammanlagda avgäldsnedläggningen uppgår till 80 000 000 kr.
- Bolaget förbinder sig i gengäld att inte påkalla jämkning av tomträttsavgälden enligt 13 kap 12§ jordabalken med anledning av den nya detaljplanen och förhållanden som följer av denna, samt att inte heller kräva ersättning enligt 14 kap plan- och bygglagen av samma anledning. Sidoavtalet gäller även mot ny innehavare av tomträtten.
- Avtalet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Försäljningen täcker kostnaden för överdäckningen mm uppskattade till ca 150 mnkr och bidrar till att minska underskottet i projekt Slussen med ca 134 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 284 mnkr.

Stadens framtida tomträttsavgälder minskas med 80 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Förslaget till markanvisning ryms inom budgeten och det prognostiserade utfallet för projekt Slussens investeringar och försäljningsinkomster.

Driftbudget

Intäkterna för tomträttsavgälder minskar med ca 10 mnkr per år de närmsta åtta åren.

Marken som ska säljas saknar bokfört värde.

Ekonomiska osäkerheter

Byggrätten är låst i den nya detaljplanen genom kvarterets avgränsningar i plan och höjd och köpeskillings storlek är därmed tämligen säker. En viss osäkerhet ligger i avgränsning och prissättning av ytorna i kajplan, dvs. samma plan som Stadsgårdsleden, den exakta tidpunkten för försäljning samt påverkan av indexreglering.



Den sänkta tomträttsavgälden påverkar nämndens intäkter från och med månaden efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Det kan i bästa fall ske inom några månader.

Slutsats-ekonomi

Markanvisningen görs enligt marknadsmässiga principer, ligger inom ramen för genomförandebeslutet för projektet och medför ingen förändring av budgeten. Den sänkta tomträttsavgälden är en konsekvens av antagandet av detaljplanen och kunde förutses redan då.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innehåller inga bostäder.

Lokaler

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen och bidrar till projektets effektmål: ”Stadsliv: Attraktiv, trygg och levande del av Stockholm. En attraktiv del av staden som gör vattenrummet tillgängligt och skapar trygga platser att vistas på.”

Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för både Stadsgårdskajen och den nya Katarinaparken, samtidigt som det stora behovet av lokaler för arbetsplatser och handel möts och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Projektet och Vision 2030: År 2030 är nya Slussen ett viktigt nav i en växande Stockholm-Mälarenregion. I området finns ett **dynamiskt och innovativt näringsliv** i världsklass som framgångsrikt konkurrerar med varor och tjänster på den globala marknaden.

De nya arbetsplatserna som skapas ger plats för ett näringsliv som präglas av starkt kunskapsbaserade verksamheter, hög innovationskraft och av unik samverkan med utbildning och forskning.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning för projektet togs fram under detaljplanearbetet. För det fortsatta arbetet gäller sex övergripande miljömål som är antagna i genomförandebeslutet för projektet (Dnr 311-481/2010).

De som är relevanta för det aktuella kvarteret och som beaktas i det fortsatta arbetet är:

Energi: Området ska präglas av energieffektiva lösningar och användning av förnyelsebara energislag.

Kretslopp: Området ska genomsyras av hållbar användning av material och resurser.

Rekreation: Mötesplatsen ska uppmuntra till rörelse och vistelse i en attraktiv miljö.

Hälsa: Mötesplatsen ska erbjuda en hälsosäker inne- och utemiljö.

Markanvisningsavtalet anger att Staden vid behov beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar, utredningar och åtgärder för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom det aktuella området, och tar fram erforderlig handlingsplan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom det aktuella området finns inga grönytor.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten följa samtliga villkor i stadens markanvisningspolicy. Exempel på däri beslutade generella krav är att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder och att uppfylla vissa krav avseende energiushållning, materialanvändning mm.

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.

Slussens funktion och utmaning är att överbrygga de stora nivåskillnaderna. Tillgänglighetsfrågorna är i starkt fokus vid det pågående arbetet med att forma den yttre miljön. Det nya byggnadskvarteret är en viktig pusselbit i det arbetet.

Påverkan på barn

Platsen erbjuder ingen vistelsemiljö för barn i dag. Det nya kvarteret bidrar till att avskärma kajen och den nya parken från trafiken och därmed skapa attraktiva och trygga platser att vistas på. Den yttre miljön kan därmed göras mer barnvänlig.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I projekt Slussen avsätts medel för såväl permanent konst som tillfällig under byggtiden.



Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Markanvisningen gäller i två år, inom vilken tid överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal ska tecknas. Enligt projektets tidplan kan bebyggelsen påbörjas när först bussterminalen i Katarinaberget tagits i bruk och därefter intunnlingen av Stadsgårdsleden är klar år 2020.

Risker och osäkerheter

Slussen är ett extremt komplext projekt med många och svårbedömda risker. För att det aktuella kvarteret ska kunna byggas enligt tidplanen på det sätt som förutses i detaljplanen är det mycket som ska falla på plats. Exempel:

- Såväl detaljplanerna för Slussen respektive bussterminalen som tillstånd enligt miljöbalken ska vinna laga kraft senast under första halvåret 2014.
- Tillträde till mark / 3D-utrymme för bussterminalen ska säkras genom lantmäteriförrättning som är beroende av att detaljplan vinner laga kraft.
- De besvärliga grundläggningsförhållandena och komplicerade konstruktionsförutsättningarna ska bemästras för såväl konstruktionerna ovan jord som bussterminalen.

Information till andra förvaltningar

I detaljplanearbetet har samtliga nämnder och förvaltningar varit delaktiga i den mån de har berörts av förslaget. Den aktuella markanvisningen har inte föranlett någon särskild information.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen görs enligt marknadsmässiga principer. Uppgåelsen är viktig både för att säkra att detaljplanen vinner laga kraft utan att projektets tidplan äventyras och för att säkra att övriga genomförandefrågor rörande Tranbodarne 12 kan hanteras i gott samarbete med fastighetsägaren. Det är också bra att en byggherre utses nu så att det förestående detaljprojekteringsarbetet för infrastrukturen kan ske samordnat med bebyggelsekvarteret. Genom att de båda kvarteren får samma ägare kan man dessutom tillvarata eventuella möjligheter till gemensamma lösningar under mark mellan kvarteren.

Slut