

Handläggare
Filip Borgelin
08-508 265 33

Till
Exploateringsnämnden
2014-02-06

Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1, m m i Södra Hammarbyhamnen med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB). Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Hammarbyhöjden 1:1, del av Mårtensdal 6, del av Enskede gård 1:1 samt del av Mårtensdal 10 omfattande investeringsutgifter om 48,3 mnkr och investeringsinkomster om 7,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Remulus Svealand 5 AB avseende del av Hammarbyhöjden 1:1, del av Mårtensdal 6 samt del av Enskede gård 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 60,7 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 33
Växel 08-508 276 00
filip.borgelin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Martin Skillbäck
Enhetschef

Sammanfattning

Överenskommelse om exploatering har upprättats med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag till Skanska Fastigheter AB). Enligt överenskommelsen säljer staden mark inom kv Mårtensdal för uppförande av en kontorsfastighet om ca 12 500 m² BTA. Köpeskillingen är 60,7 mnkr. Överenskommelsen innebär även förlängning av tidigare markanvisning till bolaget för uppförande av ytterligare ca 67 000 m² kommersiella lokaler. Den nya bebyggelsen kommer att inrama de nuvarande verksamheterna i kvarteret, dvs. AB Betongindustris resp. Fortum Distributions anläggningar, och skapa en ny attraktiv entré till Hammarby Sjöstad. Överenskommelsen är bl a villkorad av ny detaljplan för kvarteret Mårtensdal vilken väntas antas av kommunfullmäktige under kv 2 2014. I kv Mårtensdal planeras även ett nytt gasisolerat ställverk för Svenska Kraftnät, en ny skatehall för Fryshuset samt en ny gasblandningsstation som ska försörja SL's nya bussdepå i angränsande kv Fredriksdal.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projekten i kv Mårtensdal redovisar positivt nettonuvärde om 346 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 48,3 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 476,4 mnkr.

Kontoret anser att överenskommelsen med Remulus Svealand 5 är godtagbar för staden och att den fortsatta utvecklingen för kv Mårtensdal är positiv för Hammarby Sjöstad.

Bakgrund

Del av kv Mårtensdal har tidigare varit markanvisat till PEAB för kontorsändamål. Totalt innehöll projektet 26 000 m² BTA, bl a ett 26 våningar högt hus. Planarbetet avbröts eftersom Peab inte kunde hitta hyresgäster till projektet. Exploateringsnämnden beslöt 2012-01-19 att markanvisa ett område i västra kv Mårtensdal för uppförande av ca 55 000 m² BTA kontorslokaler till det av Skanska helägda dotterbolaget Remulus Svealand 5 AB samt att hos stadsbyggnadsnämnden begära planändring för området.

I nytt planförslag – redovisat för exploateringsnämnden 2013-10-17 - medges kontorsytor om ca 73 000 m² samt ca 7 000 m² övriga lokaler för handel, småindustri m.m. Vidare möjliggör

planen nybyggnad av samhällsviktiga anläggningar.

Kontorsbyggnaderna består av byggnadskroppar om 5-9 våningar samt en högre del om ca 29 våningar. I byggnadernas nedre plan tillåts verksamheter som handel och ickestörande småindustri. De föreslagna kontorsbyggnaderna har bearbetats inom ramen för parallella arkitektuppdrag.

I de samhällsviktiga anläggningarna ingår Svenska Kraftnäts gasisolerade ställverk som ska anslutas till det system som byggs kring Stockholm och går under namnet "City Link". Projektet är en del av arbetet med att säkra strömförsörjningen i Stockholm.

I kvarteret kommer även en fordonsgasanläggning att byggas. Anläggningen uppförs av Stockholms läns landsting och ska försörja den blivande bussdepån som är under byggnation i det angränsande kvarteret Fredriksdal. I kvarteret Mårtensdal finns även möjlighet att bygga till Fryshuset med en permanent skatehall om ca 1 440 m². Den nuvarande skatehallen är uppförd med tidsbegränsat bygglov som löper ut inom de närmsta åren.

Detaljplanen väntas antas av kommunfullmäktige under kv 2 2014.



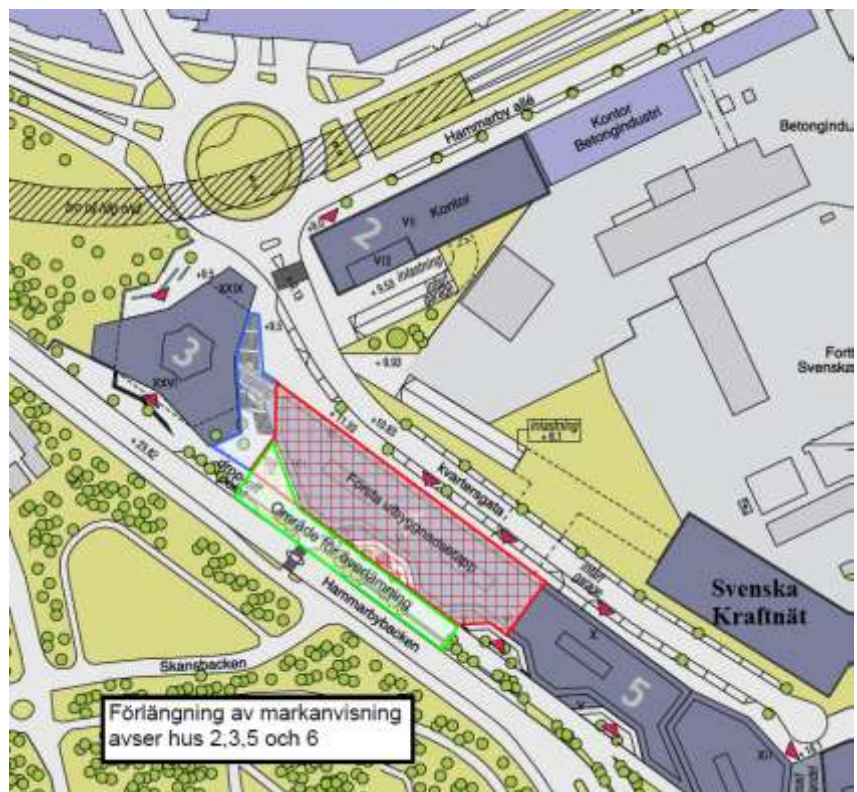
Förslag till ny detaljplan - illustration

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering och försäljning av mark i en första etapp har upprättats med Remulus Svealand 5 som är ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB. Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer ca 5 000 m² av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Mårtensdal 6 samt Enskede Gård 1:1 till bolaget för en köpeskilling om 60 700 000 kronor. Den preliminära värdegrundade arean är 12 528 m² ljus BTA.
- För ytterligare etapper om ca 67 000 m² BTA ges en förlängning av markanvisningen om 8 år. Staden och bolaget förutsätter att området byggs ut i kontinuerlig följd. I markanvisningen ingår även en kontorsbyggrätt i direkt anslutning till planområdet. Betongindustri AB har sedan tidigare option på denna byggrätten varför Skanskas utökade markanvisning är villkorad av att en överenskommelse träffas bolagen emellan.
- Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av bolaget.
- Tillträde skall ske 2015-01-12 förutsatt att fastighetsbildningen vunnit laga kraft eller vid den tidpunkt som infaller en vecka efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten. Vid behov av sanering skall denna bekostas av staden.
- Bolaget svarar för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Bolaget ska på stadens bekostnad projektera och uppföra en allmän trappförbindelse mellan Hammarbybacken och Hammarby Allé.

- Bolaget ska på egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Överenskommelsen är villkorad av att stadsbyggnadskontoret eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan för kvarteret Mårtensdal senast 2014-06-30 samt att exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut senast 2014-03-15.



Rastrerat område utgör första utbyggnadsetappen om ca 12 500 m² BTA

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för ca 2 600 – 5 500 kr per m² ljus BTA. Beloppet varierar med mikroläget inom projektet och är redovisat i bilaga till exploateringsavtalet. Försäljningen av kontorsbyggrätten är godkänd av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor (Dnr E2011-381-1348).

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i eller i anslutning till området. De

framtida driftkostnaderna för staden påverkas endast marginellt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till bygget av kontorshusen.

Stadens investeringar för projektet uppskattas till ca 48,3 mnkr.

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 investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för hela projekt Mårtensdal redovisar ett positivt nettonuvärde om 346 mnkr motsvarande 337 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är betydligt högre i jämförelse med andra motsvarande projekt.

Marken kommer till övervägande del att säljas. Tomträtter på industrimark inom kvarteret skall också upplåtas (Fortum Distribution samt Svenska Kraftnät).

Exploateringsgraden uppgår till 2,57.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 48,3 mnkr, varav 16 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för marksanering, ledningsflytt, rivning av byggnader, anläggningsarbeten samt projektering. Inkomsterna beräknas till ca 7,2 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknas till 476,4 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 450,9 mnkr.

Den nya gatan inom kvarteret Mårtensdal utgör kvartersmark. Staden har därmed ingen del i kostnader för anläggande och drift av gatan.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 35 000 kr i fast prisnivå vilket är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 391 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 48,3 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 7,2 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-15,3	-0,7	-3,3	-0,8	-12,3	-15,9	-48,3
Inkomster (exkl. försäljning)	3,5	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	7,2
Nettoutgift (-)/-inkomst	-11,8	-0,7	-3,3	-0,8	-8,6	-15,9	-41,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	94,0	0,0	382,4	476,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för åren 2014 -2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,6	1,9	1,9	max 1,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2020
Reavinst/förluster	0,0	0,0	94,0	0,0	211,6	145,3	totalt 450,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	95,5	1,9	213,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-1,0	mellan -1 och -2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 450,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har i exploateringsavtalet med Skanska åtagit sig att svara för eventuella marksaneringskostnader. Kontorets bedömning är att behovet av sanering i området är begränsat.

För att exploateringen ska möjliggöras krävs evakuering av en arrendator i området. Arrendet löper ut under 2016. Kontoret bedömer att verksamheten kan fortsätta arrendetiden ut.

Stadens intäkter påverkas dels av vilken exploateringsgrad som slutligen medges i detaljplanen dels vilken efterfrågan som finns på de blivande kontorslokalerna.

Slutsats-ekonomi

Projekt Mårtensdal har en god totalekonomi; en acceptabel köpeskilling och förhållandevis låga kostnader. Osäkerheterna i prognoserna är tämligen låga. Projektet väntas kunna finansieras inom nämndens 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.

Näringsliv och jobb i regionen

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 3500 arbetsplatser. Läget är mycket centralt med god tillgång till kollektivtrafik. En ökning av antalet arbetande i Hammarby Sjöstad bidrar även till positiva effekter för andra verksamheter i närområdet.

Miljö

Projektet bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I slänten mot Hammarbybacken finns en sammanhängande grönyta med främst lövträd. Slänten är mycket brant och rekreationsvärdet är begränsat. En utredning av sakkunnig konsult har gjorts. I utredningen har inga sällsynta eller hotade arter påträffats och några områden av direkta värden för miljön eller naturen kommer inte att tas i anspråk. Däremot kommer spridningssamband mellan Nackareservatet och Årsta skog att försvagas i samband med uppförandet av kontorsbyggnaden. För att stärka sambandet kommer bl a gatuträd att planteras längs Hammarbybacken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området. Hammarby Allé och kvartersmarken inom Mårtensdal ligger mellan 5-15 meter lägre än Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Det gör att tillgängligheten är svår att klara mellan de olika nivåerna. En offentlig hiss planeras dock att byggas vid kvarteret Fredriksdal. Möjligheten att ta sig till och från Hammarby Sjöstad från väst

via cykel- och gångväg kvarstår i södra delen längs Hammarbyvägen. En väl tilltagen offentlig trappa planeras mellan högdelen och lågdelen av kontorshuset för passage till Hammarby Allé från Hammarbybacken.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och kommer inte att innebära någon ökad belastning för förskolor samt övrig barnomsorg i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Skanska planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2016. Avsikten är att resterande kontorsutbyggnad i kvarteret ska ske etappvis och i kontinuerlig följd.

Kontorsutbyggnaden väntas vara genomförd senast ca 2022. Svenska Kraftnäts anläggning väntas påbörjas under 2016 och ska vara i drift 2019. Tidplanen för utbyggnaden av Fryshusets skatehall är oklar. Eftersom den nuvarande anläggningen endast har ett tillfälligt bygglov bör dock byggstart ske de närmaste åren.

Risker och osäkerheter

Svenska Kraftnäts projekt kan byggas med stöd av gällande detaljplan. Skanskas kontorsprojekt är dock beroende av att ny detaljplan vinner laga kraft. Enligt nuvarande tidplan ska planen redovisas för kommunfullmäktige under kv 2 2014. Det finns dock risk för att planen överklagas.

Skanskas kontorsprojekt ska, som tidigare nämnts, byggas ut etappvis. Tidplanen är dock beroende av hur efterfrågan på de nya kontorslokalerna utvecklas. Inom delar av utbyggnadsområdet finns befintliga ledningar som måste flyttas. Detta kan också komma att påverka tidplanen.

Information till andra förvaltningar

Utbyggnadsförslaget berör endast ett fåtal förvaltningar. Vissa trafiktekniska problem har stämts av med trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att genomförandet av utbyggnadsplanerna i kv Mårtensdal bidrar till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. En ny attraktiv västlig entré till stadsdelen erhålls genom att

industriverksamheterna i kvarteret inramas med kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet. Utbyggnaden bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser och ger en god exploateringsekonomi för staden.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal