

Handläggare
Jens Edholm
08-508 266 97**Till**
Exploateringsnämnden
2015-08-20

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4, 1:9 och Hull 2 i stadsdelen Ladugårdsgärdet till WallHull AB. Ändring av tidigare markanvisning till WallHull AB för kontorsändamål

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4, 1:9 och Hull 2 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ändrar omfattning och avgränsning på område för WallHulls befintliga markanvisning för kontorsändamål, i huvudsak i enlighet med redan beslutad markanvisning, och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal om detta enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 97
Växel 08-508 276 00
jens.edholm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretStaffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Kontoret föreslår dels att ca 20 000 kvm ljus BTA för bostadsbebyggelse markanvisas till WallHull AB, dels att bolagets befintliga markanvisning för kontorsbebyggelse justeras i omfattning och avgränsning så att den gäller 10 000 kvm ljus BTA, istället för 25 000 kvm ljus BTA som tidigare beslutat.

WallHull AB är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB. Wallfast är ett familjeägt fastighetsbolag inom SOYA-koncernen, där även Walleniusrederierna ingår. Byggherren har valts genom direktanvisning och har sedan 2013 en markanvisning för kontor i anslutning till det aktuella området. Utbyggnaden är planerad att påbörjas under 2018 och inflyttning beräknas kunna ske under 2020.

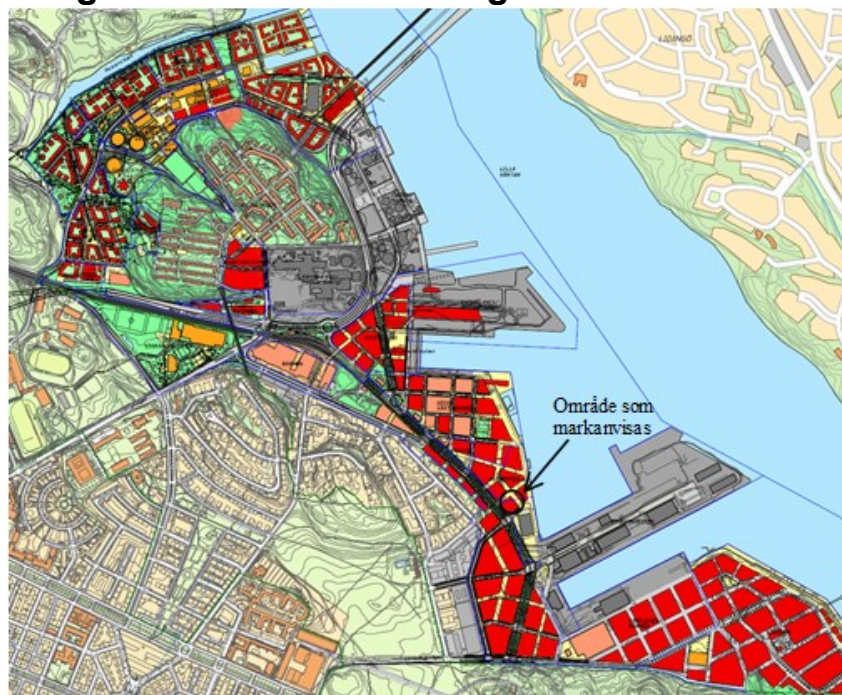
Det aktuella området är lokaliserat inom Södra Värtahamnen, en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden har utsetts till ett av stadens miljöprofilområden, och ska bebyggas med minst 12 000 bostäder och ca 30 000 arbetsplatser fram till år 2030.

Marken för bostadsändamål skall efter fastighetsbildning upplåtas till WallHull AB med tomträtt. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. I fall buller eller andra omständigheter inte tillåter bostäder i hela området, kan en del av bebyggelsen utgöras av lägenhetshotell eller liknande boendeformer av temporär karaktär. 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, som beräknas initieras i och med ett start-PM till Stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

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 rimmor väl med områdets miljöprofilering. Genom att kombinera kontor och bostäder kan synergieffekter inom hållbarhet uppnås.

Bakgrund till markanvisningen

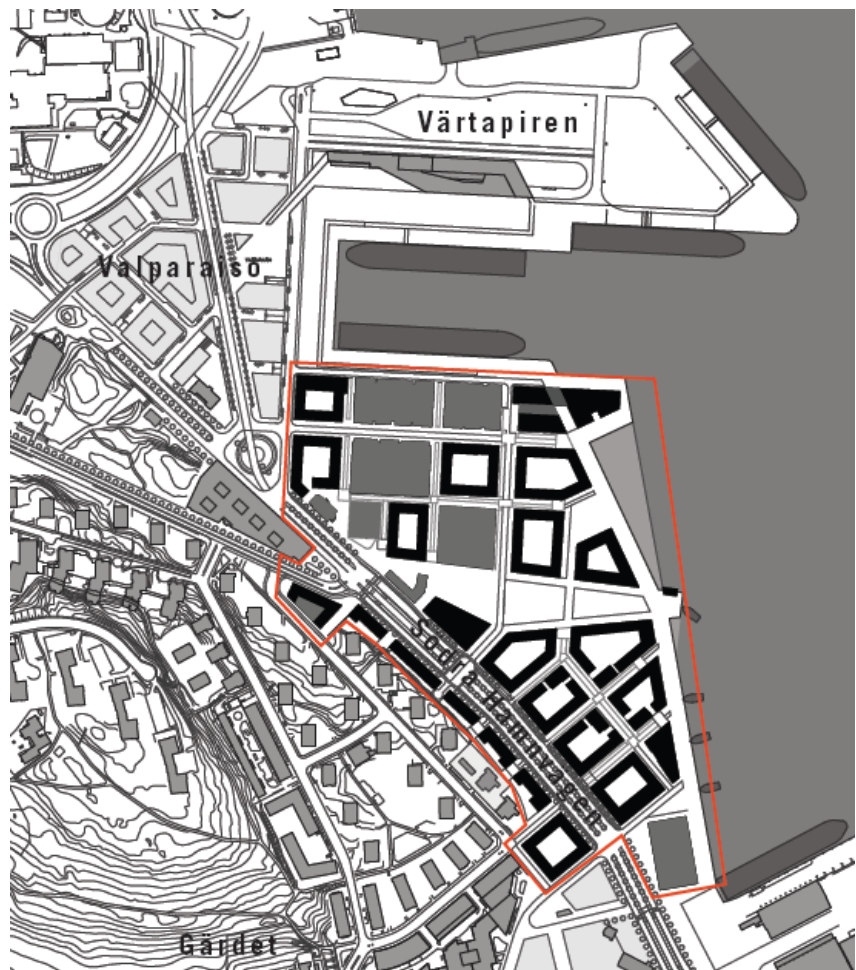


Planöversikt Norra Djurgårdsstaden, juni 2015

Anvisningsområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och gränsar i väster till befintliga Södra Hamnvägen, i norr till resterande markområde i samma tilltänkta utbyggnadsetapp, 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 planerad allmän platsmark. Resterande del utgör icke planlagt område.

Wallfast är ett 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. Bolaget har sedan 2013 en markanvisning för kontor i det aktuella området. Genom att ändra omfattning och avgränsning av befintlig markanvisning för kontor kan bolaget också anvisas mark för bostadsbebyggelse. På så sätt ges byggherren möjlighet att skapa synergier mellan bostäder och kontor, t.ex. genom hållbara energilösningar och samnyttjande av parkeringsanläggningar.

Ett fördjupat program har tagits fram för Värtahamnen, som består av delområdena Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Programområdet redovisades i Stadsbyggnadsnämnden under hösten 2012. För Värtapiren finns en ny detaljplan framtagen och byggnationen av pir och terminalbyggnad beräknas vara färdigställd under 2016. För Valparaiso planeras framförallt handel och kontor och för Södra Värtan planeras bostäder, kontor och verksamheter i bottenvåningar för att skapa en mångfald och ett attraktivt, hållbart och levande område. Södra Värtan planeras att byggas ut i tre etapper. Det aktuella anvisningsområdet är tänkt att ingå i en första utbyggnadsetapp av Södra Värtan, med en beräknad byggstart under 2018 och inflyttning från 2020.



Illustrationsplan Södra Värtahamnen, delområdet Södra Värtan inom markeringen.

Utöver Wallfasts bostäder och kontor beräknas etappen kunna innehålla ca 650 bostäder som avses markanvisas i årsskiftet 2015/2016. Nästkommande etapper i Södra Värtan kan inrymma ytterligare ca 1 000 bostäder.

Utbyggnaden av kapacitetsstark kollektivtrafik är en viktig förutsättning för utvecklingen av Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden i stort. Staden arbetar därför tillsammans med Trafikförvaltningen med dragning av Spårväg City genom området. Även buss och båt är möjliga kollektivtrafikslag.

Marken i Södra Värtan är, som ett resultat av tidigare markanvändning, delvis förorenad. Sanering har genomförts i viss omfattning och Staden ansvarar för den marksanering som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan.

Området är i dagsläget arrenderat 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 en av Stockholms Hamnars byggnader, Hamnmagasin 1, belägen precis söder om anvisningsområdet. Arrendet för detta måste upphöra i samband med att byggnationen i området ska påbörjas.

En ny stadsgata ska anläggas i området, från Lindarängsvägen, genom Frihamnen, förbi Magasin 1 och vidare norrut längs Södra Hamnvägen och Värtabanans östra bangård. När Containerhamnen flyttar till Norvik kommer inga tåg med containrar att nyttja den östra bangården. De enda tågtransporterna i området går då till Fortums anläggningar i Energihamnen och till Värtapiren. Exploateringskontoret, Hamnen, trafikkontoret och Trafikverket utreder avvecklandet av den östra bangården, för att istället samla rangeringsfunktionen inom den västra bangården. Att Värtabanans östra bangård avvecklas är en förutsättning för att bygga den nya Stadsgatan som planerat. Ett sådant avvecklande kräver ett regeringsbeslut. I samband med att byggnationen av kvartersmarken ska påbörjas måste den befintliga Södra Hamnvägen läggas om.

Den stadsutveckling som sker i Södra Värtahamnen behöver ske i samklang med Stockholms Hamnars verksamheter, vilket innefattar lastning och lossning av färjor på Värtapiren och Frihamnspiren. Kapacitetsstudier genomförs gemensamt, i ett led att utreda trafiklösningar som tillgodoser stadens utvecklingsplaner såväl som hamnens trafikflöden i ett framtida scenario med sju färjor som angör tätt inpå varandra. Längs den nya stadsgatan väntas stundtals stora trafikflöden, men

kapacitetskörningarna visar preliminärt på för hamnen acceptabla tider för tömning av färjorna. Vissa studier kvarstår för bl.a. gångtrafik.

Buller från trafik och hamnverksamheterna är något som i hög grad påverkar planeringen av Södra Värtan. I januari 2015 trädde lagändringar avseende buller i Plan- och bygglagen och Miljöbalken ikraft. Boverket och Naturvårdsverket har i april 2015 kommit med vägledningar för hur regelverket ska tillämpas med hänsyn till planläggning och bygglovningsprövning av bostadsbebyggelse, respektive tillsyn enligt Miljöbalken. För utvecklingen av Södra Värtan lär vägledningarna innebära att bostäder i vissa fall kan byggas där de högsta tillåtna ljudnivåerna för industribuller överskrids. Detta genom att bostäderna planeras med minst hälften av boningsrummen lokaliserade mot en s.k. tyst sida. På vissa håll, där det inte går att skapa en tyst sida, kan dubbla fasader behövas i bostadsbebyggelsen. Lågfrekvent buller från fartyg kan förekomma i det aktuella anvisningsområdet. För att motverka lågfrekvent buller inomhus krävs särskilda åtgärder.

Stockholms Hamnar har tidigare ansökt om tillstånd enligt miljöbalken till hamnverksamhet och vattenverksamhet i Värtahamnen och Frihamnen. Mark- och miljödomstolen meddelade i en deldom i maj 2015 bl.a. om de högsta tillåtna ljudnivåerna för buller från hamnen vid bostäder. Domen ska överklagas av Stockholms Hamnar och av exploateringskontoret för att få tydligare klagoranden kring den detaljplanering som stadsutvecklingen medför för bostäder närmre den verksamhet som bedrivs i hamnen.

Det återstår att se hur en sammantagen bedömning av lagar, vägledningar/riktlinjer och domen påverkar möjligheten att bygga bostäder i området.

För att möjliggöra bebyggelse i Södra Värtans första etapper måste Södra Kajen, som är ca 100 år gammal, rustas upp. En tillståndsansökan för upprustning av kajen är inlämnad och projektering kommer att ske under hösten och vintern 2015. En viktig kvalitet för området är mötet med vattnet i Lilla Värtan och Södra Kajen spelar därför en central roll. Kajen kommer att utgöra ett viktigt offentligt rum och gångstråk, i kombination med viss hamnverksamhet i form av lättare sjötrafik med skärgårdsbåtar. En ansökan om miljödom för arbeten i vatten har

skickats till Mark- och miljödomstolen. Projekteringen av Södra Kajen ska påbörjas hösten 2016.

Tidigare beslut

EXPLN 091217	Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren
EXPLN 110509	Markanvisning del av Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 till Antwerpen Properties AB (SEB)
EXPLN 120315	Remissvar till fördjupat program för Södra Värtahamnen. Markanvisning för kontorsändamål inom del av Antwerpen 2, Bristol 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 till KB Positionen 2 (Vasakronan).
KF 120528 EXPLN 120419	Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.
EXPLN 130207	Markanvisning för studentbostäder inom del av Ladugårdsgärdet 1:4 till Grand Campus AB (Wallfast)
EXPLN 130314	Markanvisning för kontorsändamål inom Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:9 till WallHull AB (Wallfast)

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 20 000 kvm ljus BTA bostäder, vilket motsvarar ca 200 bostadslägenheter, och 10 000 kvm ljus BTA kontor. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Ortofoto över områdena som utgör markanvisning för bostäder (t.v.) och kontor (t.h.).

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

Sedan 2011 har ca 15 byggherrar ansökt om markanvisning för bostäder med hyresrätt i Södra Värtahamnen. I Norra Djurgårdsstaden har Wallfast sedan tidigare markanvisning för kontor i Södra Värtan och studentbostäder på ett fartyg i Frihamnsbassängen.

Bifogat detta tjänsteutlåtande finns förslag till markanvisningsavtal för bostäder (bilaga 1) och förslag till tilläggsavtal för befintlig markanvisning för kontor (bilaga 2).

Markanvisningsavtalet anger att exploateringen bedöms uppgå till ca 20 000 kvm ljus BTA bostäder (ca 200 lägenheter). Bebyggelsen ska innehålla lokaler i bottenvåningarna. En förskola om ca 700 kvm LOA ska inrymmas i bebyggelsen. Om inte området i sin helhet kan bebyggas med bostäder, p.g.a. t.ex. buller, kan en del av bebyggelsen utgöras av lägenhetshotell eller liknande boendeformer av temporär karaktär.

Marken ska upplåtas till WallHull AB med tomträtt. Bolaget bedriver ett aktivt miljöarbete för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöbelastning, vilket rimmar väl med exploateringskontorets hållbarhetsarbete i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har varit med och tävlat i plusenergitävlingen i Brofästet, Hjorthagen 2014 och placerade sig på andra plats.

Tilläggsavtalet för befintlig markanvisning anger att exploateringen bedöms uppgå till ca 10 000 kvm ljus BTA kontor.

Genom att möjliggöra för en byggherre att bygga bostäder intill kontor kan synergieffekter skapas, vad gäller t.ex. hållbara energilösningar och samnyttjande av parkeringsanläggningar. Exploateringskontoret anser också att det är angeläget att samma byggherre kan utveckla hela det aktuella området då kontorsetableringen kommer att utgöra en garant för avskärmning av buller från Frihamnen.

WallHull AB har för sin del godkänt och undertecknat de två bifogade avtalen.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen, som beräknas initieras i och med ett start-PM till Stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

Kontoret har handlat upp en plankonsult som kommer att ansvara för start-PM och övriga planfrågor i Södra Värtan. Konsulten har påbörjat sitt uppdrag och introducerats till projektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken upplåts med tomträtt. Anvisningsområdet ingår som en del av Södra Värtans inriktningsbeslut. Detta ingår i sin tur i en samlad ekonomisk bedömning av Södra Värtan, Valparaiso och Värtapiren. Då kalkylen förutsätter att marken i Södra Värtan säljs är bostäderna i den aktuella markanvisningen troligen de enda i Södra Värtan som kommer att upplåtas med hyresrätt. Övriga delar behöver försälgas för bostadsändamål för att uppnå fullgott ekonomiskt resultat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

- Projektet är i linje med stadens budgetdirektiv om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2015
- Projektet bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030
- Tillskottet av hyresrätter bidrar till en blandning av upplåtelseformer
- Exploateringen bidrar till att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen

Genomförandefrågor

Stockholms Hamnar har avvecklat fordonsuppställning, tullfilter m.m. från det område som föreslås för markanvisning, och dessa har flyttats till Frihamnspiren. Staden ska ersätta Stockholms Hamnar för kostnaderna för detta. Detta ska innefattas i ett inriktningsbeslut för Frihamnen, vilket är planerat att tas upp i Exploateringsnämnden under hösten 2015.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret som deltagit i processen att definiera projektets innehåll och omfattning. Utöver det har kontoret informerat Stadsdelsförvaltningen och Stockholms Hamnar om projektet.

Kontorets samlade bedömning

I Norra Djurgårdsstaden finns unika möjligheter att bygga en ny levande och hållbar stadsdel med bostäder och arbetsplatser 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.

Byggherrens aktiva arbete med att minska miljöpåverkan från dess verksamhet rimmar väl med Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsprofil.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Tilläggsavtal