

**Handläggare**  
Martin Skillbäck  
08-508 262 76**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-11-12

## **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)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1 m m (Hus 1) med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB)
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2016-04-29

Håkan Falk  
FörvaltningschefMartin Skillbäck  
Avdelningschef  
Tf

### **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 kontorsbyggnad om ca 33 300 m<sup>2</sup> BTA. Köpeskillingen är ca 166 mnkr i prisläge 2011-11-01. Köpeskillingen skall indexregleras. Den nya bebyggelsen är ett höghus om 26-29 våningar och utgör en del av kontorsbebyggelse som 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 att ny detaljplan för kvarteret Mårtensdal vinner laga kraft. Detta väntas ske inom kort.

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.



**Hus 1 – vy från nordväst**

## **Bakgrund**

### **Detaljplan**

Ny detaljplan för kv Mårtensdal antogs av kommunfullmäktige 2014-04-15. Planen medger nya kontorsytor om ca 73 000 m<sup>2</sup> samt ca 7 000 m<sup>2</sup> 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 (Hus 1). I byggnadernas nedre plan tillåts verksamheter som handel och ickestörande småindustri.

Detaljplanen överklagades av bl a Fortum Värme. Bolaget ansåg att de tre översta våningarna på det föreslagna höghuset, under

ogynnsamma väderförhållanden, skulle påverkas av rök från skorstenen inom det näraliggande Hammarbyverket. Såväl Länsstyrelsen om Mark- och miljödomstolen avfärdade överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen har dock beviljat prövningstillstånd. Utslag i målet väntas komma under november-december 2015. Staden har vidhållit sin inställning att byggnaden kan uppföras till 29 våningar (+121,0) utan olägenheter. I andra hand har staden medgett att domstolen får ändra planen så att byggnadshöjden sänks från +121,0 till +108,0. Om utslaget mot förmodan blir att byggnaden måste sänkas vinner planen laga kraft genom domen med den medgivna sänkningen. Något ytterligare planarbete behövs därmed inte. Domstolen har också möjlighet att upphäva planen i dess helhet. Staden bedömer detta vara mycket osannolikt.

## Träffade avtal

Staden har träffat avtal med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB) angående exploatering av delar av kv Mårtensdal (ExplN 2014-02-06). Enligt avtalet förvärvar bolaget ca 12 500 m<sup>2</sup> BTA kontor (Hus 4) från staden för en köpeskilling om ca 61 Mnkr i prisläge 2011-11-01. Vidare markanvisas resten av kontorsbyggrätten inom kvarteret till bolaget. Avtalet är villkorat av att detaljplanen enligt ovan vinner laga kraft.

Avtal har även träffats med Teleskopet Förvaltnings AB m fl angående evakuering från ett arrendeområde inom kv Mårtensdal (ExplN 2015-06-11). Området berör framförallt Svenska Kraftnäts blivande ställverk inom kvarteret men även till viss del planerad kontorsutbyggnad.

## Genomförandebeslut

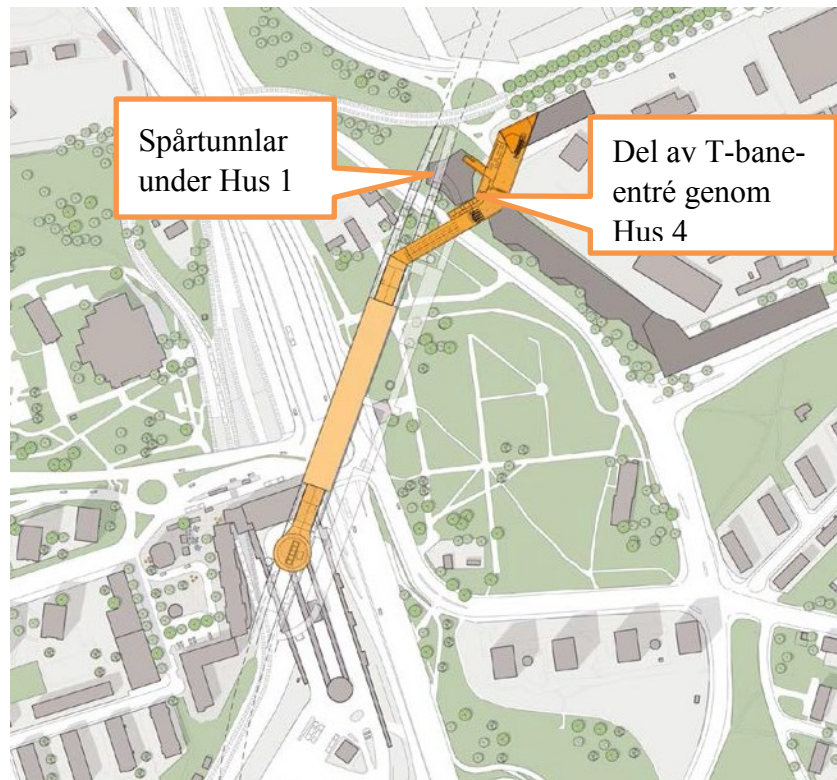
Exploateringsnämnden tog 2014-02-06 genomförandebeslut för projekt Mårtensdal. Nämnden godkände därmed investeringsutgifter om 48,3 mnkr och investeringsinkomster om 7,2 mnkr.

## Utbyggnad av tunnelbanan

En överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan träffades i december 2013 mellan staten, Stockholms läns landsting och berörda kommuner. Ett av delprojekten avser förlängning av den blå linjen mellan Kungsträdgården och Nacka Centrum med en

förgrening från Sofia till Hagsätra. Förgreningen innebär att en ny plattform föreslås under station Gullmarsplan med hissförbindelse till befintlig station vid plattformens södra ände. Åt norr planeras en rulltrappsförbindelse till en ny uppgång i kv Mårtensdal med entré från Hammarby Allé.

Planerna för utbyggnaden är fortfarande i ett ganska tidigt skede. Plansamråd för stationslägena planeras t ex ske under januari-februari 2016. De första etapperna av kontorsutbyggnaden i kv Mårtensdal förväntas dock påbörjas under kv 2 2016. Det är därför angeläget att redan nu beakta de förberedande arbeten som behöver göras för tunnelbanan i de överenskommelser om exploatering som nu är aktuella.



### Planerad ny plattform under station Gullmarsplan

För Hus 1 innebär tunnelbaneutbyggnaden att utrymme för de framtida spårtunnlarna måste säkras i nu aktuellt exploateringsavtal. För Hus 4 innebär utbyggnaden att tilläggsavtal måste tecknas mellan staden och Remulus Svealand 5 som klargör förutsättningarna för utbyggnad av biljetthallsutrymmen genom fastigheten. Kontoret återkommer med redovisning av detta avtal när läge och andra förutsättningar för biljetthallen klarnat vilket väntas ske inom kort.

## Nytt avtal

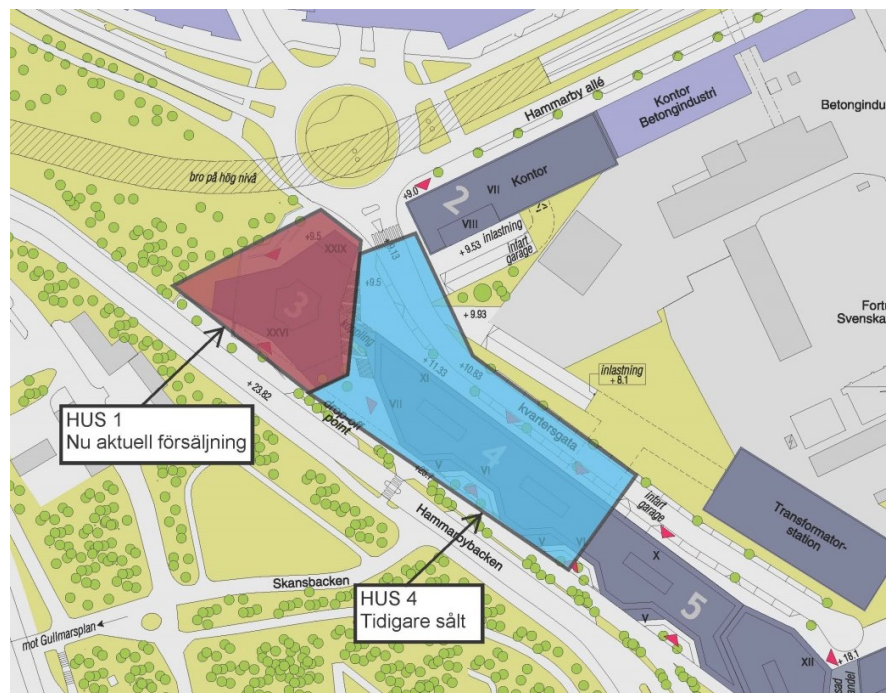
### Överenskommelse om exploatering (Hus 1)

En ny överenskommelse har upprättats mellan staden och bolaget i vilken ytterligare en etapp, omfattande höghuset, försäljs till bolaget.

Överenskommelsen, som redovisas i bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer ca 540 m<sup>2</sup> av fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Mårtensdal 6 samt Enskede Gård 1:1 till bolaget för en köpeskilling om 166 620 000 kronor i prisläge 2011-11-01. Den preliminära värdegrundade arean är ca 33 300 m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillingen skall justeras med index för kontorslokaler i Stockholms innerstad.
- Staden ansöker om fastighetsbildning vilken bekostas av bolaget.
- Tillträde skall ske 2016-05-02 förutsatt att fastighetsbildningen vunnit laga kraft eller vid den tidpunkt som infaller en vecka efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- Bolaget medger att utrymme för blivande spårtunnlar för tunnelbanan säkras i kommande tillägg till gällande detaljplan samt i järnvägsplan. Bolaget medger även att rätten utan ersättning säkras genom antingen servitut eller 3D fastighetsbildning.
- 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 egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige samt av styrelsen för Skanska AB senast 2016-04-29.



### Försäld egendom

## Kontorets synpunkter

### Ekonomi

Markförsäljningen avseende Hus 1 ger en inkomst till staden om ca 166 Mnkr i prisläge 2011-11-01. Detta motsvarar ca 190 Mnkr i dagens prisläge. Eftersom utgifterna är förhållandevis små ger projektet ett stort överskott för staden. Om Mark- och miljööverdomstolen ändrar detaljplanen och sänker högsta tillåtna byggnadshöjd reduceras stadens inkomst med ca 20 Mnkr.

Prisnivån vid försäljningen av kontorsbyggrätten är godkänd av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor (Dnr E2011-381-1348).

### Miljö

Projektet bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

## Näringsliv och jobb i regionen

Hammarby Sjöstad kommer att förlora en del arbetsplatser genom avkontorisering de kommande åren. Kontoret anser det därför positivt med det nya kontorshuset som ger ett nytillskott om ca 2 500 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.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## 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 på andra sidan Hammarby Allé. 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 Hus 1 och Hus 4 för passage till Hammarby Allé från Hammarbybacken.

## 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**

## **Bilaga**

1. Överenskommelse om exploatering (Hus 1)