

Handläggare
Martin Skillbäck
08-508 262 76**Till**
Exploateringsnämnden
2016-04-14

Tilläggsöverenskommelser avseende exploatering med försäljning för kontor inom del av Hammarbyöjden 1:1 m m i Södra Hammarbyhöjden med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsöverenskommelser om exploatering med försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1 m m) med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB)
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen avseende Hus 1 senast 2016-09-30.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 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

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen upphävde detaljplanen för kv Mårtensdal 2015-12-21. Skälet var ett överklagande från Fortum Värme avseende högsta höjd för ett planerat kontorshus. Domstolen delade Fortums uppfattning att detta inte får vara

högre än bolagets skorsten på det näraliggande Hammarbyverket. Kontoret, den blivande fastighetsägaren (Remulus Svealand AB, dotterbolag till Skanska Fastigheter) och Fortum Värme har nu enats om en reviderad detaljplan som innebär en sänkning av höghuset från 29 till 25 våningar. Två överenskommelser om exploatering har tidigare upprättats med Skanska. I tilläggsöverenskommelser till vardera överenskommelsen enas staden och bolaget om att revidera detaljplanen samt justera tidpunkten för kommunfullmäktiges godkännande av planen. För höghuset (Hus 1) innebär sänkningen ett inkomstbortfall om ca 19 mnkr. I tilläggsöverenskommelsen för Hus 4 regleras försvarsarbeten för en eventuell tunnelbaneentré inom den blivande fastigheten.



Hus 1 nu 25 våningar – vy från nordväst

Bakgrund

Detaljplan

Ny detaljplan för kv Mårtensdal antogs av kommunfullmäktige 2014-04-15. Planen medgav nya kontorsytor om ca 73 000 m² samt ca 7 000 m² övriga lokaler för handel, småindustri m.m. Vidare möjliggjorde planen nybyggnad av samhällsviktiga anläggningar. Kontorsbyggnaderna bestod av byggnadskroppar om 5-9 våningar samt en högre del om ca 29 våningar (Hus 1). I byggnadernas nedre plan tilläts verksamheter som handel och ickestörande småindustri.

Detaljplanen överklagades av bl a Fortum Värme. Bolaget ansåg att de fyra 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 gick dock på Fortums linje och upphävde detaljplanen genom dom 2015-12-21.

Kontoret, stadsbyggnadskontoret, Skanska Fastigheter och Fortum Värme har nu enats om en revidering av detaljplanen. Enligt denna sänks höghuset (Hus 1) med fyra våningar. Dessutom kompletteras detaljplanen med vissa bestämmelser om placering av friskluftsintag m m.

Den upphävda detaljplanen upprättades innan planerna på en utbyggnad av tunnelbanan mellan Kungsträdgården-och Slakthusområdet/Söderort aktualiserats. Enligt nu framtaget förslag ska en ny plattform anläggas under Gullmarsplan med en sydlig access till befintlig biljetthall och en nordlig entré i kv Mårtensdal mot Hammarby Allé. Del av de framtida stationsutrymmena är integrerad med det aktuella kontorsprojektets grundläggning och bör byggas samtidigt som kontorshusen uppförs. Detaljplanen har därför kompletterats med en underbyggnadsrätt som möjliggör försvarsarbeten för stationsutrymmena.

Den reviderade detaljplanen är nu utsänd på granskning och väntas kunna antas under juni 2016.

Tilläggsöverenskommelser

Kontoret och Skanska Fastigheter har upprättat två tilläggsöverenskommelser; en för överenskommelsen avseende Hus 4 vilket godkändes av exploateringsnämnden 2014-02-06 och en för överenskommelsen för Hus 1 vilket godkändes av exploateringsnämnden 2015-11-12. Tilläggsöverenskommelserna innebär i huvudsak följande:

Tilläggsöverenskommelse Hus 4

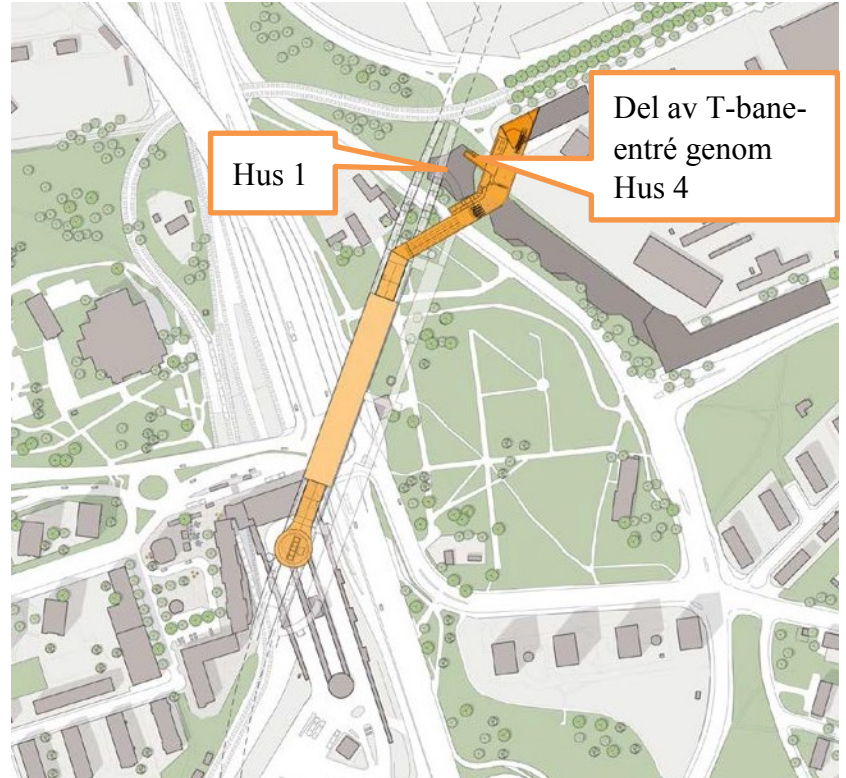
- Parterna är ense om att verka för att en ny reviderad detaljplan antas och vinner laga kraft.
- Bolaget förbinder sig att medge rätt för Stockholms Läns Landsting (SLL) att anlägga m m stationsutrymmen för tunnelbanan inom del av fastigheten. Rättigheten ska säkras med officialservitut. Avtal om uppförande av råstomme för stationsutrymmena ska träffas senast 2016-09-30.
- Överenskommelsen är villkorad av att ny detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden eller av kommunfullmäktige senast 2016-09-30.

Tilläggsöverenskommelse Hus nr 1

- Parterna är ense om att verka för att en ny reviderad detaljplan antas och vinner laga kraft.
- Köpeskillingen skall vara 147 735 000 kronor i prisläge 2011-11-01.
- Den värdegrundande arean skall vara 29 547 m².
- Överenskommelsen är villkorad av att ny detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden eller av kommunfullmäktige senast 2016-09-30. Överenskommelsen är dessutom villkorad av godkännande av kommunfullmäktige samt av styrelsen för Skanska AB senast 2016-09-30.

I båda tilläggsöverenskommelserna anges också att parterna ska utreda möjligheterna för bolaget att erhålla

avdragsrätt för moms som belöper på arbeten som bolaget ska utföra åt staden.



Planerad plattform under station Gullmarsplan

Kontorets synpunkter

Mark- och miljööverdomstolen är sista instans i detaljplaneärendet och de inblandade parterna får rätta sig efter domstolens beslut. Den justering av planen som nu görs innebär att stadens försäljningsinkomst för Hus 1 sjunker från ca 166 mnkr i prisläge 2011-11-01 till ca 147 mnkr. Detta ska ställas i relation till hela den förväntade försäljningsinkomsten för kontorsbyggrätten inom kv Mårtensdal om ca 470 mnkr i löpande prisnivå.

En positiv effekt av den reviderade detaljplanen är att denna nu kan kompletteras med en underbyggnadsrätt för de stationsutrymmen för tunnelbanan som bör byggas i ett tidigt skede.

Kontoret anser det angeläget att detaljplaneprocessen nu slutförs skyndsamt så att så den västra entrén till Hammarby Sjöstad kan färdigställas snarast möjligt.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsöverenskommelse nr1 avseende Hus 4
2. Tilläggsöverenskommelse nr1 avseende Hus 1