

Utlåtande 2016:95 RI (Dnr 123-1867/2015, 123-747/2016)

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

Hemställen från exploateringsnämnden om
tilläggsöverenskommelser avseende exploatering med försäljning

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1 m.m. (Hus 1),
tilläggsöverenskommelse, med Remulus Svealand 5 AB (Skanska
Fastigheter AB) för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 147,7
mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att upprätta
erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Ärendet avser försäljning för kontor av del av Hammarbyhöjden 1:1 m.m. till
Remulus Svealand 5 AB, ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB.
Försäljningen avser överenskommelse om exploatering för Hus 1 inom
Mårtensdal, Hammarby Sjöstad.

Villkoren för försäljningen anges i överenskommelse samt
tilläggsöverenskommelse.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som innebär ett tillskott av kontorsyta i ett bra kollektivtrafikläge.

Mina synpunkter

Det är positivt att vi nu kan gå vidare med en av de sista pusselbitarna i Hammarby sjöstad. Med anledning av att detaljplanen för det aktuella projektet upphävdes behöver även försäljningsöverenskommelsen med byggherren justeras utifrån de nya förutsättningarna. Därför föreslås nu kommunfullmäktige godkänna exploateringsnämndens hemställan.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1 m.m. (Hus 1), tilläggsöverenskommelse, med Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter AB) för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 147,7 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Stockholm den 1 juni 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har hemställt till kommunfullmäktige att godkänna försäljning för kontor inom del av Hammarbyhöjden 1:1 m.m. (Hus 1) med Remulus Svealand 5 AB för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 147,7 miljoner kronor.

Justering av detaljplaneförslaget för kv. Mårtensdal, med en sänkning av Hus 1, från 29 till 25 våningar, har medföljt att försäljningslikviden sänkts med 11 procent jämfört med den ursprungliga försäljningsöverenskommelsen, som nämnden hemställde till kommunfullmäktige i november 2015.

Den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2016 följande.

- 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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 mars 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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:

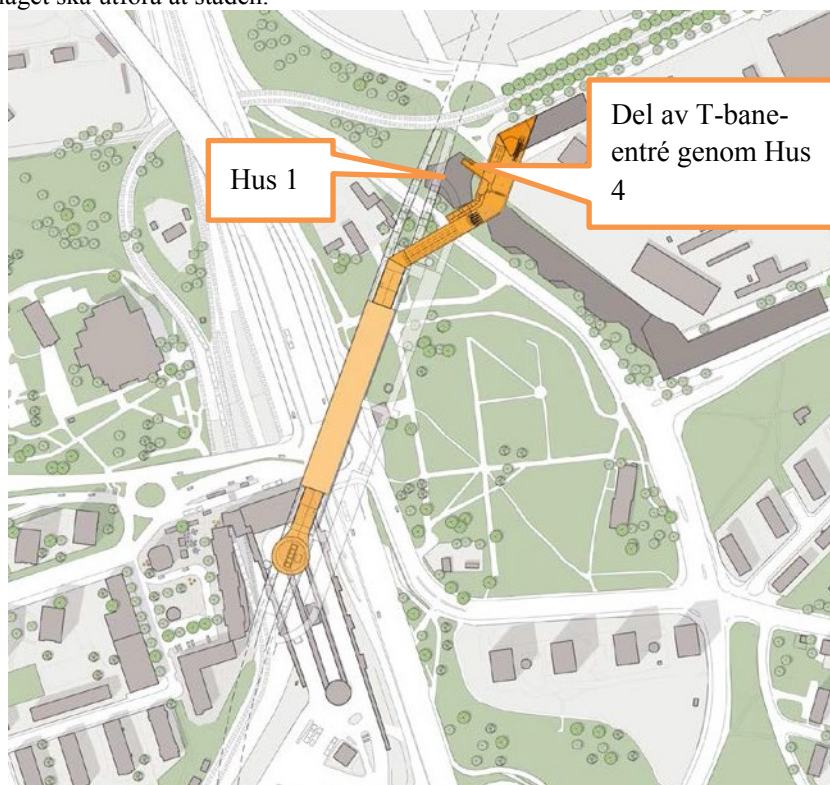
Tilläggsöverenskommelse Hus 4

- 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projekt kv Mårtensdal som innebär ett tillskott av kontorsyta i ett bra kollektivtrafikläge. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet är en viktig komponent i genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden, bland annat då en nedgång till Gullmarsplans tunnelbanestation ska byggas i kvarteret.

Stadsledningskontoret kan också konstatera att Gullmarsplan redan idag en mycket viktig knutpunkt för boende och arbetande i söderort, och att denna position kan förväntas stärkas i och med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan. Stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden i överenskommelsen avseende Hus 1 tagit hänsyn till framtida värdestegringar.

Stadsledningskontoret konstaterar att prisnivån vid försäljningen av kontorsbyggrätten godkändes av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor år 2011.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att genomförandebeslutet för kv Mårtensdal fattades av exploateringsnämnden år 2014 och avsåg en investeringsutgift om 48,3 mnkr, vilket är strax under den gräns för vilken beslut ska fattas av kommunfullmäktige, 50,0 mnkr.

Den sammanlagda preliminära försäljningslikviden för Hus 1, 147 mnkr, överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att den ändrade detaljplanen, med sänkning av Hus 1 från 29 till 25 våningar, innebär en minskning av försäljningsinkomsten med 11 procent från ursprungliga 166 mnkr och att priset per kvadratmeter ljus BTA är oförändrat.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att de totala försäljningsinkomsterna för kontorsbyggrätten inom kv Mårtensdal som enligt exploateringsnämnden beräknas uppgå till 470 mnkr i löpande prisnivå.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljningen av del av fastigheten Hammarby Höjden 1:1 mm (Hus 1) till en preliminär sammanlagd försäljningslikvid om 147,7 miljoner kronor godkänns.