

Handläggare
Jens Edholm
08-508 266 97**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Antwerpen 2 till SISAB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Antwerpen 2 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Norra Djurgårdsstaden till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Martin Skillbäck
Tf Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark för en friliggande förskola med fyra avdelningar anvisas till SISAB i Södra Värtan, ett delområde inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden beläget mellan Frihamnspiren och Värtapiren.

Förskolan ingår i Södra Värtans första utbyggnadsetapp i vilken kvartersmarken innehåller ca 740 bostäder, 10 000 kvm kontor och lokaler för ytterligare en förskola integrerad i

bostadsbebyggelsen samt lokaler i bottenvåningar för andra verksamheter.

Marken i aktuell anvisning föreslås upplåtas med tomträtt.

Området är obebyggt och används idag för markparkering och upplag. Planförslaget innehåller totalt ca 1 500 - 1 700 bostäder, ca 90 000 kvm nya lokaler för kommersiell och kommunal service, gator, parker, torg och kajstråk med bassängbad.

Bakgrund

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Södra Värtahamnen är indelat i de tre delområdena Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Värtapiren är utbyggd och en ny terminalbyggnad är under uppförande medan kvarteret Valparaiso planeras för framförallt handel och kontor.

Södra Värtan, beläget mellan Värtapiren och Frihamnspiren, ska utvecklas till ett attraktivt, levande område med blandade funktioner som bostäder, kontor, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet. Delar av Södra Värtan är sedan tidigare planlagt för hamn- och industriändamål. Stadens planerade utveckling av området beskrivs i ett fördjupat program som Stadsbyggnadskontoret tog fram till ett samråd 2012.

Ny lagstiftning för verksamhetsbullen vid bostadsbebyggelse gör att planeringsinriktningen för området skiftat mer mot bostäder än i programskedet, då fokus låg på kontorsbebyggelse. I oktober 2015 påbörjades formellt detaljplanarbetet då en startpromemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden.

Södra Värtan bedöms inrymma ca 1 500 - 1 700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg, kajstråk och ett bassängbad uppföras.

I den första etappen har Östermalm stadsdelsförvaltning identifierat ett behov av två förskolor med fyra avdelningar vardera. Den ena ska integreras i flerbostadshus och har markanvisats till Erik Wallin i maj 2016. Den andra förskolan i

etappen lokaliseras till en fristående byggnad inom ett av bostadskvarteren och föreslås härmed markanvisas till SISAB.

Tidigare beslut

EXPLN 091217	Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.
KF 120528	Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och
EXPLN 120419	genomförandebeslut för Värtapiren.
EXPLN 160609	Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för Exploateringskontorets förberedande markarbeten m.m.

I juni 2016 anvisades mark för ca 95 bostäder inom delar av fastigheterna Hangö 1 och Pireus 1 till Niam AB. Beslutet var del i en överenskommelse mellan kontoret och Niam i samband med bolagets förvärv av tomträtten på fastigheten Neapel 3 tidigare under året.

I maj 2016 anvisades mark för ca 640 bostäder i första etappen (Antwerpen 2 m.fl.) till elva exploatörer som valts ut genom markanvisningstävling.

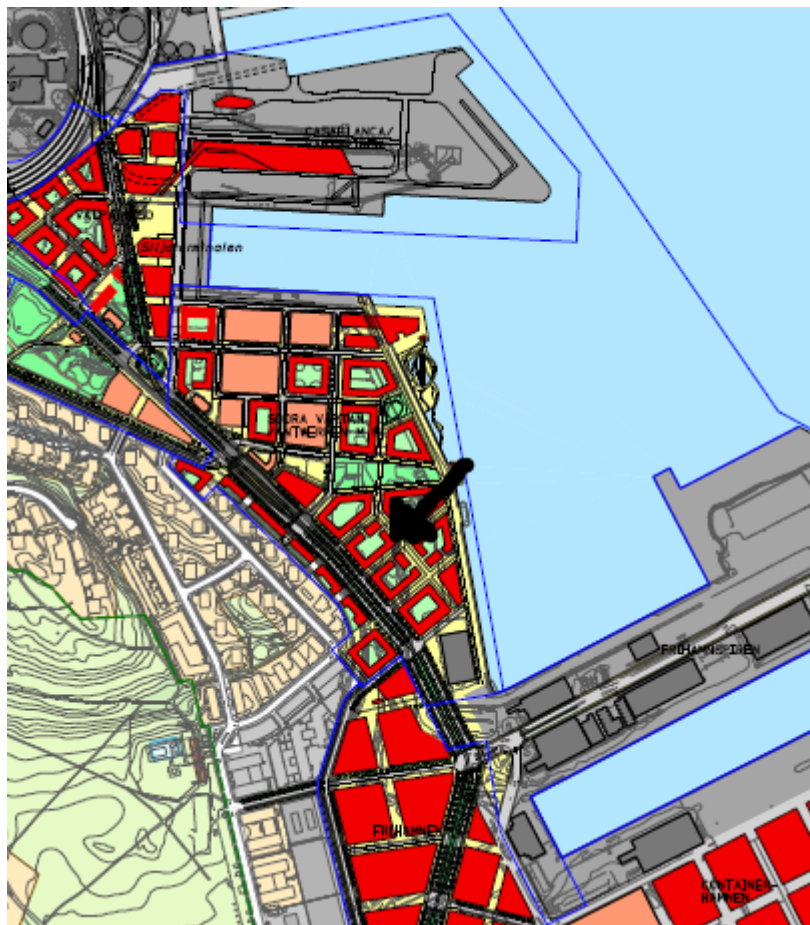
I mars 2016 anvisades mark för ca 70 000 kvm kontors- och centrumbebyggelse till Bonnier Fastigheter i områdets norra (Ladugårdsgärdet 1:9, 1:40, Hangö 1) och mellersta delar (Bristol 1, Ladugårdsgärdet 1:9 och Antwerpen 2).

Tidigare markanvisningar i första etappen gjordes 2013 och 2015 till Wallhull som ägs av Wallfast. Markanvisningarna omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 utöver ca 200 bostäder (i den mån det är möjligt m.h.t. rådande bullerförhållanden) inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2.

Markanvisning

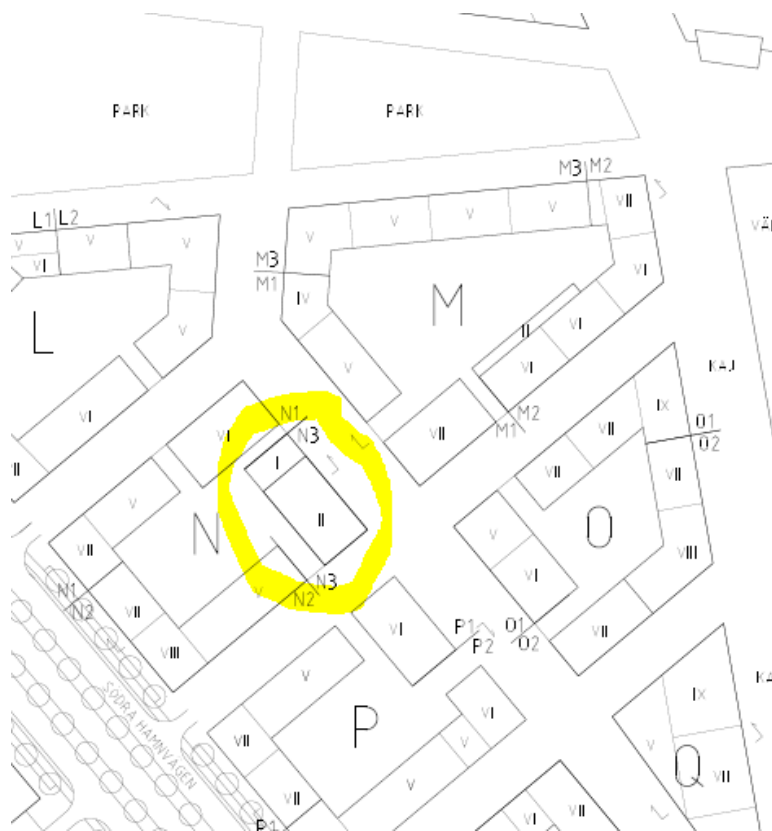
Förslaget innehåller nybyggnation av en fristående förskola med fyra avdelningar (ca 850 kvm ljus BTA) inom Södra Värtans första utbyggnadsetapp. Markanvisning sker enligt de principer

som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Planöversikt, Södra Värtan med omnejd. Pilen pekar på det kvarter inom vilket markanvisningen föreslås.

Förskolan och dess läge i strukturen har anpassats för att ge så gynnsamma förhållanden som möjligt m.h.t. buller, solinsläpp och utevistelse. Övriga byggherrar inom kvarteret är Borätt och Seniorgården.



Kvartersstruktur i etappen, aktuell markanvisning inringat i gult.

Förskolan ska innehålla fyra avdelningar á ca 18 platser, totalt ca 72 platser. En riktlinje i planeringen har varit att det som minst ska finnas tio kvadratmeter vistelseyta utomhus per förskoleplats. Kvarterets gård, vars yta uppgår till totalt ca 800-900 kvm, ska utgöra gemensamhetsanläggning för samnyttjande med övriga fastighetsägare. För att komplettera utemiljön på gården har kvarteret utformats så att gården kan ansluta till vistelseytor om ca 500 kvm på förskolans tak. Förskolans del av gården ska kunna nyttjas av boende m.fl. när förskoleverksamheten så tillåter.

Förslaget har tagits fram i samråd med Östermalms Stadsdelsförvaltning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken föreslås upplåtas till SISAB med tomträtt. SISAB avser hyra ut förskolan till Östermalms stadsdelsförvaltning som ska bedriva förskoleverksamheten.

Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan inklusive det aktuella markanvisningsområdet togs av Exploateringsnämnden 2016-06-09.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Utöver bostäder krävs bl.a. god kommunal service i form av nya förskolor. Projektet Södra Värtan och aktuell markanvisning ligger väl i linje med detta.

Södra Värtan möjliggör att nya bostäder, verksamheter och offentliga rum kan tillskapas vid vattnet i samklang med utveckling av hamnens verksamheter.

Lokaler

Projektet ligger i linje med Stockholms stads vision för 2040 om god fysisk miljö i stadens förskolor.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning för Södra Värtan är under framtagande. Sociala konsekvenser ska belysas i en särskild analys.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar ingen grönyta i anspråk. Nya parkrum planeras bl.a. i Södra Värtans centrala delar.

Energihushållning

Projektet ingår i Norra Djurgårdsstaden som är utsett till miljöprofilsområde av Kommunfullmäktige. SISAB förbinder sig genom bifogat markanvisningsavtal att uppföra en förskola med låg energianvändning, 45 kWh/kvm (nettoenergi).

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal