

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79

Till
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Tove Asztély
08-508 876 35

Markanvisning för kontor och hotell för Pionen AB:s befintliga tomträttsfastighet, Korhoppet 5, i Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och hotell inom tomträttsfastigheten Korhoppet 5 till Pionen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Korhoppet 5 är en av fastigheterna som ingår i det föreslagna planområdet för projektet Sjöstadshöjden. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Pionen AB som är ett dotterbolag till Fabege AB. Idag är fastigheten obebyggd och används huvudsakligen för parkering. Gällande tomträttsavtal reglerar användningen till kontor och verksamhet inom bilbranschen. Pionen AB (Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för kontor och hotell för att kunna utveckla fastigheten i enlighet med förslag till ny detaljplan för Sjöstadshöjden.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 35
Växel 08-508 276 00
Fax 072-593 76 35
tove.asztely@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Syftet med projektet Sjöstadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, kontor och centrumverksamhet samt för att kunna koppla ihop Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden på ett bättre sätt än idag. Utöver detta syftar även projektet till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Detta är det fjärde tjänsteutlåtandet inom ramen för projektet Sjöstadshöjden som behandlar markanvisningar. I tidigare ärenden har Exploateringsnämnden fattat inriktningsbeslut för projektet omfattande 28,4 mnkr. Utöver inriktningsbeslutet har beslut om markanvisningar till följande bolag fattats: Humlegården Norra City AB (kontor), NCC Property Femtiotre AB (kontor), SSM Fastigheter AB (bostäder), Sveafastigheter bostads AB (bostäder), JM AB (bostäder) och Familjebostäder AB (bostäder). Besluten har fattats i exploateringsnämnden under år 2019.

Kontoret bedömer att den föreslagna exploateringen i det övergripande projektet Sjöstadshöjden ger ett överskott till staden. Försäljningsinkomster i Sjöstadshöjden beräknas till totalt ca 1 580 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet gällande markanvisningar till Pionen AB den 17 september 2020. (Dnr E2019-03198). Tomträttsfastigheten ska friköpas. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 15 430 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-04-01.

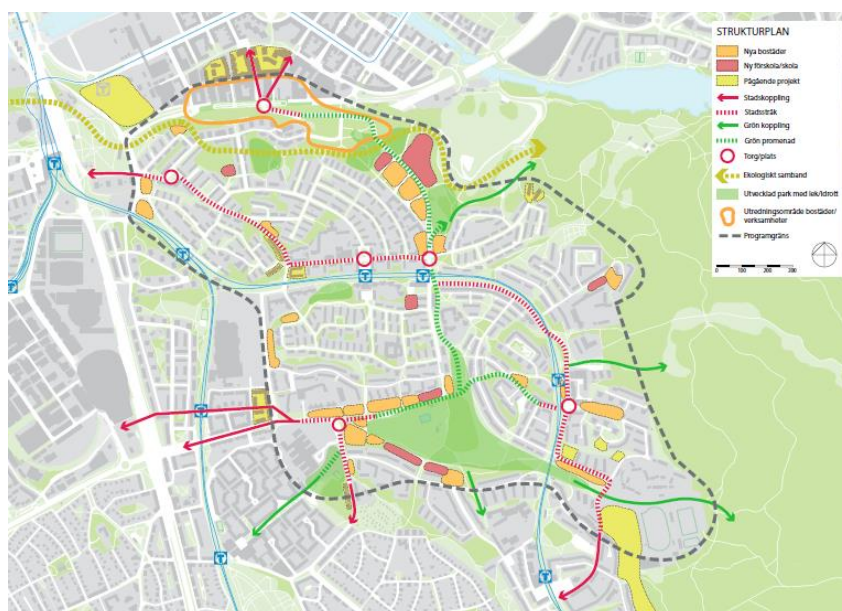
Kontoret ser positivt på den aktuella markanvisningen eftersom tomträttsfastigheten Korphoppet 5 är en central del i projektområdet för Sjöstadshöjden. Förutom kontor och hotell planeras för en ny gatukoppling och torgyta inom fastigheten vilket skapar förutsättningar för en ökad tillgänglighet mellan stadsdelarna Hammarbyskogen och Hammarbyhöjden.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen 2013. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016.

I programmet föreslås att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslås för den nya bebyggelsen; ett vid Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Förutom att hitta nya områden för bostads- och skolbebyggelse studeras även följande frågor i programmet:

- Kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad
- Utveckling av Nytorps Gärde som grön målpunkt i söderort
- Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
- Kopplingen till Söderstaden

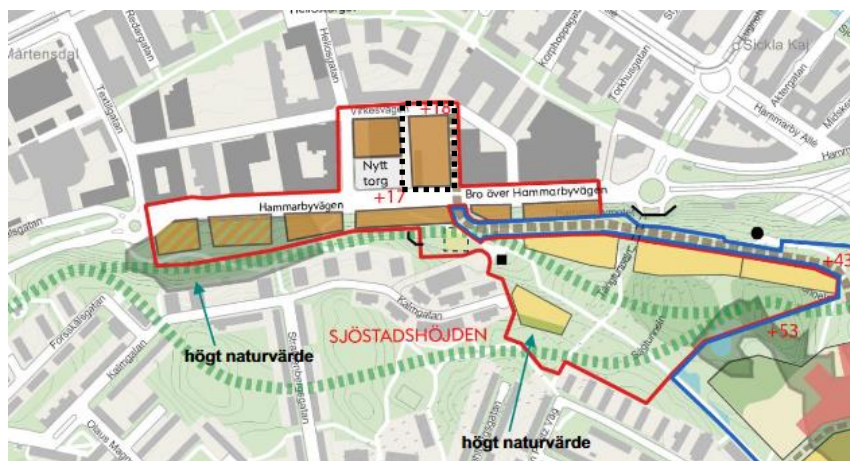


Figur 1. Programområdet

I programmet beskrivs att Sjöstadshöjden ska utvecklas som en förlängning av Hammarby Sjöstad söderut mot Hammarbyhöjden. Bebyggelsestrukturen i Sjöstadshöjden fastställdes inte då förutsättningarna kring omvandlingen av Hammarby fabriksväg och Hammarbyvägen vid programmets framtagande fortfarande behövde utredas närmare.

Exploateringskontoret har tagit fram ett flertal utredningar för att undersöka alternativa utformningar av Hammarbyvägen och Sjöstadshöjden. Överdäckning har i dessa utredningar visat sig vara en dyr och tekniskt komplicerad lösning med tydliga barriäreffekter vid tunnelmynningarna. Lösningen överensstämmer inte med projektets och översiktsplanens övergripande intentioner om ett urbant stråk varför alternativet inte längre utreds som huvudalternativ. Hammarbyvägen och

Hammarby fabriksväg är idag byggda i olika nivåer och dessa planeras istället att slås ihop till en cirka 30 m bred stadsgata och urbant stråk där gatan från Hammarbyhöjden leds med bro över Hammarbyvägen till Virkesvägen in i Hammarby Sjöstad.



Figur 2. Strukturskiss över föreslagen bebyggelse och markanvisningsområden för bostäder (gult) och kontor (brunt). Sjöstadshöjden är markerad i rött. Den aktuella fastigheten Korphoppet 5 är markerad med svartstreckad linje.

Det föreslagna markanvisningsområdet berörs av tilläggsplanen pl 2006-16348-54. Gällande plan föreskriver markanvändningen kontor, icke störande småindustri och hantverk. Gällande tomträttsavtal reglerar användningen till kontor och verksamhet inom bilbranschen.

Inom ramarna för ny detaljplan planeras för allmän platsmark i form av en ny gata och torg samt byggrätter för kontor och hotell på fastigheten Korphoppet 5.

För platsen har tomträttshavaren Pionen AB, som är ett dotterbolag till Fabege AB, framfört att de önskar markanvisning för ändrad markanvändning inom deras befintliga tomträtter i enlighet med den nya detaljplanen. Fastigheten är idag obebyggd.

Korphoppet 5 samt stadens angränsande fastigheter Korphoppet 2 och 7 kommer att vara upplåten till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och fungera som arbetsområde i samband med utbyggnaden av nya tunnelbanan under minst sex år fram i tiden.

Fabege AB är en väletablerad aktör på Stockholms fastighetsmarknad med god erfarenhet av fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning. Bolaget inriktar sig främst på kontor, men är även engagerad i utveckling av befintliga stadsmiljöer och

nya områden. 90 procent av bolagets fastighetsbestånd ligger i Solna och Stockholms innerstad.

Tidigare beslut

Tidigare beslut redovisas i tabellen nedan.

Datum	Nämnd	Beslut
2016-03-10	Exploateringsnämnden	Utredningsbeslut omfattande 15 mnkr för projektet Sjöstadshöjden
2016-06-16	Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen
2019-10-17	Exploateringsnämnden	Beslut om markanvisning för kontor till Humlegården Norra City AB. Markanvisningen föregicks av en pristävling.
2019-10-24	Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om Start-PM
2019-11-14	Exploateringsnämnden	Beslut om ytterliga markanvisning för kontor till Humlegården Norra City AB samt till Familjebostäder AB och SSM Fastigheter AB för bostäder. Utöver detta fattades även ett inriktningsbeslut omfattande 28,4 mnkr.
2019-12-12	Exploateringsnämnden	Beslut om markanvisning för kontor till NCC Property Femtiotre AB samt till JM AB och Sveafastigheter bostad AB för bostäder

Markanvisning

Det övergripande projektet Sjöstadhöjden omfattar nybyggnation av totalt ca 450 lägenheter i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar, centrumverksamhet, kontor, hotell samt ny allmän platsmark i form av torg och nya gatukopplingar.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för cirka 17 400 kvm BTA kontor och 15 300 kvm BTA hotell.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 15 430 kronor per m² ljus BTA, beräknat i prisläge 2019-04-01. Prissättning av övriga ytor kommer ske när användningen specificerats i detaljplan.

Moderbolaget, Fabege AB, åtar sig i att solidariskt med Pionen AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i avtalet.

Kvartersmarken för kontor och hotell ska överlåtas med äganderätt till Pionen AB.

Då marknaden för hotell vid tidpunkten för markanvisningsavtals tecknade är svårbedömt är parterna överens om att priset för hotellbyggrätter ska bestämmas i ett senare skede, dock senast 2022-09-24 (två år efter att markanvisningsavtalet tecknas).

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet behandlar ärendet den 17 september 2020 (dnr E2019-03198).

För redovisning av övriga markanvisningar inom ramen för projektet hänvisas till tidigare tjänsteutlåtanden.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat detaljplaneläggning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots omfattande investeringar i allmän platsmark. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett fortsatt positivt nettonuvärde om 466 mnkr motsvarande 360 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

För en mer detaljerad redovisning av projektets ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet som behandlades i exploateringsnämnden den 14 november 2019. Projektet ekonomi har reviderats från det att de ursprungliga kalkylerna togs fram.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt det övergripande projektet Sjöstadshöjden utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Kontoret bedömer att den aktuella markanvisningen bidrar till att det övergripande projektet fortsatt följer stadens uppsatta mål på samma sätt som redovisats i tidigare tjänsteutlåtande.

Miljö

Exploateringskontorets bedömning är att föreslagen markanvisning inte medför någon betydande påverkan på miljön då marken redan är i anspråkstagen.

Kompensation för ianspråktagande grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk i den föreslagna markanvisningen.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark” samt ha en energianvändning om högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Påverkan på barn

Den aktuella markanvisningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Kontoret bedömer att planerad exploatering inom det föreslagna markanvisningsområdet kommer att öka tryggheten på platsen. Idag är området obebyggt och dåligt upplyst på kvällar och nätter.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Under 2020 har kontoret behövt revidera den ursprungliga tidplanen med anledning av det komplexa genomförandeskedet. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 1 2023. Samråd planeras under kvartal 2 2021. Mot bakgrund av att genomförandet behöver inledas med omfattande åtgärder i allmän platsmark, så som ledningsomläggningar och stora trafikomläggningar, bedöms bolagens byggstarter kunna ske från år 2026. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas ske preliminärt kvartal 3 2022.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedömer att risker och osäkerheter för den aktuella markanvisningen är relativt små.

Följande risker och osäkerheter har identifierats i det övergripande projektet Sjästadshöjden:

- **Bygglogistik:** Sjästadshöjden är ett logistiskt utmanande projekt i ett område där omfattande exploatering och infrastruktursatsningar pågår och planeras under de kommande åren. Förutom angränsande bostadsprojekt i Hammarbyskogen och i kvarteret Påsen och Godsvagnen i Hammarby Sjästad pågår även omfattande kontorsbebyggelse i Mårtensdal. I fastigheten Korphoppet 5 som ingår i exploateringsområdet kommer en arbetstunnel för tunnelbanan finnas under tiden för dess utbyggnad. Till dess kan bygget av den planerade bron inte genomföras.
- **Ledningsomläggningar:** En ombyggnad av Hammarbyvägen där denna sänks till Hammarby Fabriksvägs nivå är nödvändig att genomföra innan anvisningsområdet kan tillträdas av de byggande bolagen. En sänkning av Hammarbyvägen medför större ledningsomläggningar på sträckan, vilket är en påtaglig risk för projektets tidplan och genomförbarhet.
- **Södra länken mfl underjordsanläggningar:** Delar av exploateringsområdet tangerar skyddszoner för Södra länken som löper genom tunnel under området. En sprängplan kommer att behöva tas fram av de byggande bolagen tillsammans med staden.
- **Farligt gods:** Hammarbyvägen är en sekundärväg för farligt gods och omledningsväg för Södra länken. Skyddsavstånd från vägen och andra säkerhetshöjande åtgärder i fasad, konstruktion och gatumiljö kan komma att bli aktuellt. Länsstyrelsens yttranden gällande skyddsavstånd kommer att ha stor påverkan på den tänkta exploateringen längs med Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg.
- **Skyfall och dagvattenhantering:** Åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten och skyfall. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta tidiga skede

och det finns risk för att det krävs större åtgärder än vad som är bedömt i kalkylen.

- **Ekologiskt samband:** De planerade byggena utförs i en känslig miljö som är viktig för de ekologiska sambanden. Naturreservatet i Årstaskogen och Nackareservatet kommunicerar med ekologiska stråk och det passerar genom projektområdet. Projektet måste säkerställa att sambanden är intakta och inte förstörs av bebyggelse. Projektet ska om möjligt förstärka dem. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram i detaljplanen och en ekologisk inventering har gjorts i utredningsskede. Bebyggelse och infrastruktur kommer att utformas med avseende på resultaten i dessa utredningar.

Kommunikation

Förutom exploateringsnämnden påverkar det övergripande projektet Sjöstadshöjden även Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

Då Sjöstadshöjden bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utveckling av Sjöstadshöjden följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om en sammankopplad stad och ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen. Det aktuella markanvisningsområdet är idag redan hårdgjord mark varför inga gröna värden bör påverkas negativt av ny bebyggelse på platsen. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret ser positivt på den aktuella markanvisningen eftersom tomträttsfastigheten Korphoppet 5 är en central del i projektområdet för Sjöstadshöjden. Förutom kontor och hotell planeras för en ny gatukoppling inom fastigheten vilket skapar förutsättningar för en ökad tillgänglighet mellan stadsdelarna Hammarbyskogen och Hammarbyhöjden.

Slut

Bilagor

1. Karta med markanvisningsområde