

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539

Till
Exploateringsnämnden
2022-05-12

Markanvisning av 50 000 kvm ljus BTA inom fastigheten Valparaiso 2 mfl, Östermalm, till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och Nordr Sverige AB som ankarbyggaktörer

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tilldelar Alecta tjänstepension Ömsesidigt och Nordr Sverige AB gemensamt rollen som ankarbyggaktör med tillhörande anvisning av mark motsvarande minst 50 000 kvm ljus BTA inom utvecklingsområdet Valparaiso och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisning enligt bifogat avtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Staffan Lorentz
Enhetschef

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
david.langseth@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kontoret föreslår att minst 50 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål, bostäder och annan kommersiell användning markanvisas Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och Nordr Sverige AB i detaljplaneområdet Valparaiso, som är en del av Norra Djurgårdsstaden.

Projektet kommer att genomföras av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och Nordr Sverige AB gemensamt ägda bolag, Convea, vilket kommer att vara part i kommande överenskommelse om exploatering. Det samägda Bolaget Convea är nedan kallat Bolaget.

Markanvisningen omfattar minst 50 000 kvm ljus BTA. Förutsatt att den totala byggrätten planläggs för mer än 150 000 kvm ljus BTA ges Bolaget en ytterligare option på att utöka markanvisningen, motsvarande den tillkommande byggrätten, dock högst 25 000 kvm tillkommande ljus BTA. Bolagets totala markanvisade byggrätt inom Utvecklingsområdet Valparaiso kan således inte överstiga 75 000 kvm ljus BTA.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt, kontorsbyggrätter förvärvas för 15 000 - 16 000 kr per kvm ljus BTA. Ärendet behandlas i expertråd den 5:e maj.

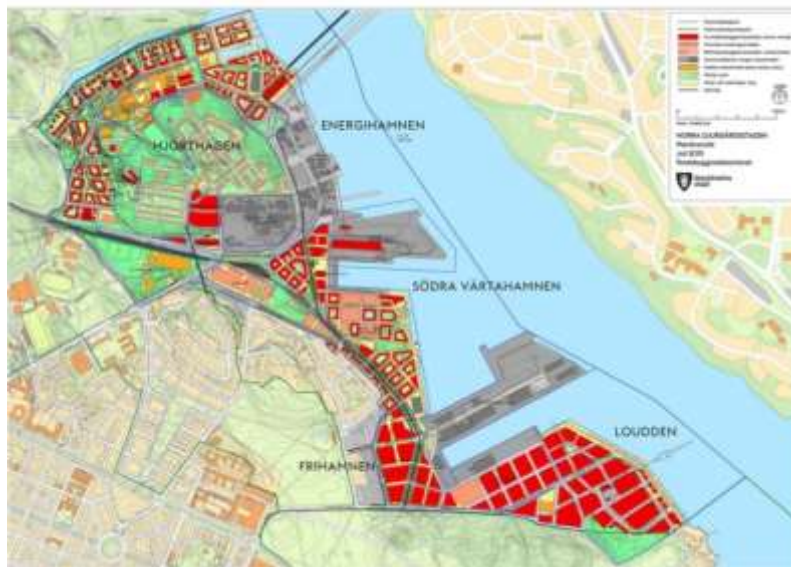
Stadbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-20 om Start PM för Valparaiso. Totalt bedöms ny detaljplan skapa byggrätter för 150 000 kvm ljus BTA fördelat på cirka 130 000 kvm kommersiella ytor samt 20 000 kvm bostadsytor.

Samråd är planerat till Q1 2024 och granskning till Q1 2025.

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som bidrar till att området utvecklas till en levande del av staden.

Bakgrund

Valparaiso ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för ca 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Värtahamnen är indelat i tre delområden; Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Till området anländer många turister med fartyg till Stockholm via Värtapiren och Frihamnspiren.



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Den kommande bebyggelsen planeras innehålla cirka 130 000 kvm kommersiella lokaler med kontor, kultur och centrumändamål och minst 200 bostäder. Inom planområdet ska också parker och torg uppföras. Planen ska även möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur, bland annat kollektivtrafik samt påfart till Värtahamnen via tunnel.



Värtahamnens delområden; Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan.

Detaljplanen kommer att bedrivas med utökad förfarande då en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för att utreda eventuell betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Start-PM december 2021

Samråd kvartal 1 2024

Granskning kvartal 1 2025

Antagande kvartal 2 2025



Illustrationsplan, ungefärligt planområde inom röd linje. Inför samråd kommer planstrukturen i Valparaiso att studeras vidare.

Projektet kommer att genomföras av Alecta Tjänstepension Ömsesidigt och Nordr Sverige AB gemensamt ägda bolag, Convea, vilket kommer att vara part i kommande överenskommelse om exploatering.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2012-05-28 reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso.

2021-04-29 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att direktanvisa 75 000 kvm ljus BTA till en Ankarbyggaktör via ett jämförelseförfarande.

Stadbyggnadsnämnden beslutade 2021-12-20 om Start PM för Valparaiso.

Ankarbyggaktör

I markanvisningsprocessen för Valparaiso prövas markanvisningar i ett senare skede än vad som vanligen sker inom staden. I ett första skede sker markanvisningen till en så kallad Ankarbyggaktör. Ankarbyggaktören är aktiv i projektet parallellt med att samrådshandlingar tas fram. Ankarbyggaktören ska bidra med byggherreperspektivet och säkerställa planens genomförbarhet på kvartersnivå samt att planen är kommersiellt gångbar. Efter samråd kommer resterande byggrätter markanvisas till ytterligare byggaktörer.

Jämförelseförfarande Valparaiso

Exploateringsnämnden beslutade, 2021-04-29, att Exploateringskontoret skulle genomföra ett jämförelseförfarande inför markanvisning av 75 000 kvm ljus BTA till en ankarbyggaktör.

Ett jämförelseförfarande har nu genomförts av kontoret i enlighet med tidigare beslut.

Inbjudan till att delta i ett jämförelseförfarandet publicerat på stadens hemsida 2021-11-03. Sista dag för att lämna in material för att delta var 2022-01-11.

Jämförelseförfarandet har skett med fast pris. Priset är värderat i intervallet 15 000 – 16 000 kr/kvm LOA för kontor. Skillnaden beror på det interna läget i de kommande kvarteren, såsom närhet till vatten, eller närhet till trafikled. Ärendet behandlas i expertrådet 2022-05-05.

Totalt inkom tolv stycken anbud:

Fabege
JM
Humlegården
STOS Fastigheter AB tillsammans med Axfast AB
Hent
Qressida
Niam och Peab
Nrep
Byggvesta tillsammans med Bonnier Fastigheter
Fastpartner

Serneke
Convea (Alecta och Nordr i ett JV)

Inlämnade anbud har utvärderats utifrån:

Beskriven arbetsmetodik samt ambition gällande rollen som Ankarbyggaktör. Beskrivning av hur Byggaktören säkerställer ett gott samarbete med staden och övriga aktörer inom området genom förslag på arbetsmetodik samt ansvarsfördelning.

Platsens utmaningar. Beskrivning av platsens kontext utifrån barriärer, historia och stadsbild. Detta kompletterat med beskrivning hur förslaget kan bidra till att stärka upplevelsen av platsen och Stockholm och hur platsen påverkas av den föreslagna byggnationen.

Projektidé- Beskrivning av en projektidé och stadsstruktur på en översiktlig nivå, t.ex. funktioner, bärande idéer och upplevelsevärden. Byggaktören har beskrivit projektets innehåll och vad det kan bidra med till i närområdet samt visat på arkitektonisk idé/gestaltningprinciper.

Byggaktören har även fått komplettera med en principskiss som beskriver projektidén.

Referensprojekt – 2 referensprojekt som omfattat mer än 75 000 kvm och där bolaget både ansvarat för både planering och genomförandefas har begärts in. Här har relevans bedömts utifrån komplexitet, omfattning och slutligt resultat.

Urval

På de tre aktörer med högst poäng togs externa referenser samt en ekonomisk byggherretredning.

Av dessa tre aktörer fick Alecta och Nordrs gemensamma förslag högst poäng.

Det gemensamma anbudet från Alecta och Nordr kombinerar Alectas ekonomiska genomförarförmåga och kunskap om kommersiell förvaltning med Nordrs kunskaper om anläggning, produktion och bostäder.

Alecta och Nordr ger ett bra förslag på arbetsmetodik för kommande samarbete mellan staden och ankarbyggaktör samt en tydlig vision om hur platsen kan aktiveras i utvecklingens olika skeden

Genom att påvisa olika utformningar av utvecklingsområdet visar Alecta och Nordr på god förståelse för platsen utmaningar.

I Alecta och Nordrs projektidé beskriver man en vision om den urbana byn. Genom att bryta barriärer och koppla olika funktioner som kontor, bostäder, hotell, handel och kultur ges förutsättningar för en levande blandstad. En kombination av klassisk stadsbyggnad med ny teknik, vertikal 3D-bildning och lyckoforskning skapar en bykänsla i den uppkopplade staden.

Markanvisning

Markanvisningen innebär att Alecta och Nordr tilldelas rollen som ankarbyggaktör med tillhörande anvisning av mark motsvarande minst 50 000 kvm ljus BTA inom Utvecklingsområdet Valparaiso. Utvecklingsområdet berör fastigheterna Valparaiso 2, Ladugårdsgärdet 1:40, Ladugårdsgärdet 1:54 samt del av Ladugårdsgärdet 1:9.

Förutsatt att den totala byggrätten planläggs för mer än 150 000 kvm ljus BTA ges Alecta och Nordr en ytterligare option på att utöka markanvisningen, motsvarande den tillkommande byggrätten, dock högst 25 000 kvm tillkommande ljus BTA. Alecta och Nordr totala markanvisade byggrätt inom Utvecklingsområdet Valparaiso kan således inte överstiga 75 000 kvm ljus BTA.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva mark med äganderätt.

Köpeskillingen för kontor, är bestämd inom intervallet 15 000 - 16 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex. Ärendet behandlas i expertrådet 2022-05-05.

Prissättning av övriga lokalslag sker via pristävling eller av stadens värderare i samband med att övriga byggrätter

markanvisas efter det att detaljplanen har varit på samråd. Detta inkluderar även de uthyrningsbara mörka areor som har ett fristående värde.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Inom två år från beslut om markanvisning ska överenskommelse om exploatering med överlåtelse av kvarteren inom markanvisningsområdet tecknas, alternativt om behov finns kan markanvisningen förlängas. Förslag till markanvisningsavtal med bolaget enligt ovan bifogas detta tjänsteutlåtande, se bilaga 1.

Detaljplan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planerad tid för granskning av detaljplanen är kvartal 1 2024.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-20. För att exploateringskontoret ska kunna teckna planavtal krävs att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av kvartersmark.

Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso togs av exploateringsnämnden 2012-05-28. I ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektet visade då ett negativt nettonuvärde motsvarande 890 mkr.

De totala investeringsutgifterna bedömdes 2012 till 2,28 mdkr och markförsäljningsinkomsterna till 1,3 mdkr i löpande priser. Det negativa nettonuvärdet om ca -890 mkr, beror på mycket komplexa och stora infrastrukturinvesteringar. Hamnpåfarten

som möjliggör för fordon från färjeterminalen att via tunnel angöra norra länken belastar projektet. Stora investeringar för förbättrade gång- och cykelförbindelser mellan omkringliggande områden samt fler offentliga platser med komplicerad grundläggning av gator, ersättning av befintliga parkeringsplatser samt omläggning av befintliga ledningar har medfört de höga investeringsutgifterna.

Inriktningsbeslutet för Valparaiso togs tillsammans med inriktningsbeslutet för Södra Värtan där de båda utvecklingsområdena tillsammans genererade ett positivt nettonuvärde.

Under processen med framtagande av ny detaljplan kommer kostnader och intäkter att finjusteras. En av målsättningarna för kommande strukturarbete är att ta fram en struktur som minskar stadens anläggningskostnader för utbyggnaden. Nytt reviderat inriktningsbeslut behöver tas fram innan Överenskommelse om exploatering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020. För varje delområde och utbyggnadsetapp framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras.

I Handlingsprogrammet för Valparaiso styrs byggaktörerna till ett aktivt hållbarhetsarbete. Ett exempel är att byggavfallet begränsas till max 20 kg/m² bruttoarea och energiförbrukningen i uppförda byggnader får högst vara 50 kWh/m² A_{temp}. Byggaktörerna skall även redovisa hur man återbrukar och återvinner material inom minst fem materialgrupper.

Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Arbetsplatser och lokaler

I Norra Djurgårdsstaden planeras för ca 35 000 arbetsplatser. Inom utvecklingsområdet Valparaiso bedöms 5 000 nya arbetsplatser kunna tillskapas.

Miljö

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL och Miljöbalken. De miljökonsekvenser som kommer att utredas och beskrivas inom ramen för Valparaisos detaljplan är buller, risk- och säkerhet, vattenkvalitet, kulturmiljö och landskapsbild, föroreningar i mark, luftkvalitet, klimatpåverkan och naturmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar ingen grönyta i anspråk. Exploateringen sker på hårdgjord mark.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig genom markanvisningen att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla kravet om 45 kWh/kvm och år för lokaler samt 50 kWh/kvm och år för bostäder, i enlighet med handlingsprogrammet för Valparaiso.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna utreds i samband med planprocessen. Vistelseytor intill ny bebyggelse och dess entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Granskning av detaljplanen planeras till första kvartalet 2025.

Exploateringen kommer vara beroende av och samordnas med stadens arbeten med sanering av mark, ledningsflyttar och anpassning av gator. Bolagets byggstart bedöms kunna ske år 2027.

Risker och osäkerheter

Detaljplan

Buller

Utvecklingsområdet exponeras dels från trafikbuller, framför allt från Norra länken och Södra Hamnvägen, och dels från buller från kryssningsfartygen vilket klassas som externt industribuller. Fartygen alstrar buller i form av impuls ljud t.ex. vid körning över ramper samt lågfrekvent buller t.ex. från fartygens fläktar. Bullerförutsättningarna påverkar i hög grad typ av bebyggelse och hur den kan placeras inom planområdet.

Farligt gods

I utvecklingsområdets närhet hanteras farligt gods bl.a. vid Värtapiren, Värtaverket och Energihamnen. Transporter med farligt gods går i planområdets närhet och till viss del inom planområdet på Norra Länken, Värtabanan samt på Hamnpirsvägen. Delar av planområde är beläget inom 100 meter från fastighetsgränsen till Värtaverket som klassas enligt den högre kravnivån i Seveso III –direktivet.

Bangård

Befintlig bangårds utbredning utreds och kan få konsekvenser på omfattningen av tillkommande exploatering.

Kollektivtrafik

En kollektivtrafikutredning har tagits fram av Trafikförvaltning/Region Stockholm under 2020. Utredningen visar att det finns ett stort behov av ny kapacitetsstark och effektiv kollektivtrafik i Norra Djurgårdsstaden. Genom Valparaiso planeras för kapacitetsstark kollektivtrafik samt buss i Norra Hamnvägen. Beslut kring vilket trafikslag som ska utgöra den kapacitetsstarka kollektivtrafiken saknas.

Genomförande

En omfattande ombyggnad av infrastrukturen kommer att krävas; anslutningar till det övergripande vägnätet, gc-stråk, flyttning av järnvägsspår samt ledningsomläggningar. Platsens förutsättningar med höjdskillnaderna kommer ställa krav på att kommande byggnation tar upp dessa nivåer. Buller från såväl hamnverksamheten som omkringliggande trafikleder kommer att ställa krav på områdets konstruktion och genomförande.

I samband med utbyggnaden av Valparaiso kommer Hamnpåfarten, som kopplar trafiken från finlandsfärjorna till Norra länken, att genomföras.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som ger ett tillskott till arbetsplatser och bostäder i området. Utvecklingen av Valparaiso är en förutsättning för att Värtahamnen skall bli en helhet med naturliga kopplingar till omkringliggande stadsstruktur.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Bolagets underlag till jämförelseförfarande