



Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 27001
stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2002-01-28

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Samarbetsavtal med tidig markreservation för KB Positionen 2 avseende del av Södra Värtahamnen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN godkänner samarbetsavtal med KB Positionen 2 för del av Södra Värtahamnen med tidig markreservation för kontors- och bostadsändamål inom kvarteren Pireus, Stralsund och Reval.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Inom Värtahamnsområdet innehar Position Stockholm AB (Positionen) kvarteren Pireus, Stralsund och Reval med arrende, fastigheterna Neapel 3 och Rotterdam 2 med tomträtt och fastigheten Riga 2 med äganderätt. Kontoret har bedömt det som lämpligt att ge tidig markreservation på stora delar av de områden som Position Stockholm har arrende på idag.

Ett samarbetsavtal för del av Värtahamnen har därför upprättats mellan staden och KB Positionen 2 som ägs av Position Stockholm, AP Fastigheter AB och Drott AB. I samarbetsavtalet ges KB Positionen 2 en tidig markreservation på kvarteret Pireus samt uppåt 75% av kommande byggrätt i kvarteren Stralsund och Reval. Parterna skall verka för att Värtahamnen utvecklas till en attraktiv stadsdel med arbetsplatser, butiker och annan service samt bostäder.

För att försörja den nya bebyggelsen med parkering är parterna vidare överens om att verka för att ett underjordiskt garage byggs ut och i samarbetsavtalet köper kontoret in sig med 1,7 miljoner kronor i en teknisk utredning som Position Stockholm har låtit utföra.

I avtalet regleras att kommande försäljningar i Värtan / Frihamnsområdet skall vara vägledande för det pris som Positionen skall betala för byggrätten.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Stockholms översiktsplan är Värtan och Frihamnsområdet utpekade som utvecklingsområde. Delar av dessa områden kommer att vara tillgängliga för annan verksamhet än hamn enligt överenskommelse mellan GFN och Stockholm Hamn AB.

Ett förslag till program för Hjorthagen – Värtan – Frihamnen – Loudden har upprättats, vilket avses redovisas för gatu- och fastighetsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden samtidigt med detta ärende. I förslaget redovisas möjlig exploatering och tidsplan med en grov struktur på utbyggnad.

Inom Värtahamnsområdet innehar Position Stockholm AB (Positionen) kvarteren Pireus, Stralsund och Reval med arrende, fastigheterna Neapel 3 och Rotterdam 2 med tomträtt och fastigheten Riga 2 med äganderätt.

Position Stockholm har sedan tidigare haft långt gående diskussioner med hamnen avseende tomträttsupplåtelser i området. Sedan årsskiftet 2001 då gatu- och fastighetsnämnden övertog hamnmarken har gatu- och fastighetskontoret till viss del fullföljt dessa diskussioner. Kontoret ser det som positivt att få in en tydlig byggherrentressent, men är inte beredd att ge Position Stockholm option på hela området. Kontoret bedömer dock att det är lämpligt att ge tidig markreservation på stora delar av de områden som Position Stockholm har arrende på. Avsikten är att staden och Position Stockholm skall dela på den bostadsbyggrätt som förhoppningsvis kan komma närmast kajen inom kvarteren Stralsund, Reval.

Inom området för markreservationen ligger bl.a. en tidigare sillstuga som stadsmuseet har klassificerat som kulturhistoriskt intressant. Ett bevarande av aktuell bebyggelse stämmer ej med intentionen i markreservationen och programförslag. Prövning av frågan får ske i kommande detaljplan.

Gatu- och fastighetsnämnden återremitterade den 2 oktober ett förslag till tidig markreservation och samarbetsavtal avseende del av Värtahamnen till dess att visionen för området har redovisats för nämnden. Eftersom sådan redovisning nu sker parallellt i gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden tas detta ärende upp på nytt.

Samarbetsavtal med tidig markreservation

Ett samarbetsavtal för del av Värtahamnen har upprättats mellan staden och KB Positionen 2 som ägs av Position Stockholm, AP Fastigheter AB och Drott AB, se **bilaga 1**. I samarbetsavtalet ges KB Positionen 2 en tidig markreservation på kvarteret Pireus samt uppåt 75% av kommande byggrätt i kvarteren Stralsund och Reval.

dock medföra ett exploateringsöverskott. Kontoret har inte gjort någon analys av driftkonsekvenser, men grova nyckeltal visar på ökade årliga driftkostnader på uppemot 1 Mkr vardera för Östermalms stadsdelsnämnd och gatu- och fastighetsnämnden för berörd del av Värtahamnen.

Osäkerheter finns avseende bla markföreningar, evakuering samt avgränsning av projektet. Intäkterna är beroende av upplåtelseform och användningssätt.

- miljö

Markanvisat område är redan exploaterat. Närheten till hamn ställer särskilda krav på planering av bostäder inom området avseende bla risk, buller och lukt. Rekreatiomsområden finns att tillgå inom gångavstånd, men närmiljön är hård med liten tillgång till friytor. Markföreningar finns. I samband med kommande detaljplanearbete kommer miljökonsekvenser att analyseras mer ingående.

- måluppfyllelse

En utveckling av Värtahamnsområdet bidrar till stadens mål att tillskapa attraktiva bostäder och arbetsplatser på redan exploaterad mark.

- näringsliv och jobb i regionen

Kontoret anser att en utveckling av Värtahamnsområdet är positiv för näringslivet i regionen.

Hamnbolaget varnar för att ny bostadsbebyggelse i hamnen kan medföra miljökrav som påverkar hamnverksamheten.

Beslutsläge

Kontoret konstaterar att aktuellt ärende utöver försäljningen av fastigheten Riga 2 är det första i en rad kommande ärenden för aktuellt område och att bla följande ärenden bedöms vara aktuella för redovisning / beslut framöver (Tiderna är väldigt grova);

? Lägesredovisning förslag till program mm	febr 2002
? Program remiss	våren 2002
? Försäljning och genomförandebeslut	2003

Kontorets förslag och synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda samarbetsavtal med tidig markreservation. Någon planbeställning behövs ej eftersom stadsbyggnadskontoret redan har påbörjat planarbetet.

Kontoret har förhoppningen att detaljplanearbetet för Södra Värtahamnen kan bedrivas parallellt med en mer övergripande studie av hela hamn- och Hjorthagenområdet. Med ett sådant arbetssätt skulle detaljplan/er för delar av Värtahamnsområdet kunna vara klar inom en tvåårsperiod.

SLUT