



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

2001-04-05

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Tidig markreservation och samarbetsavtal avseende del av Värtahamnen**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. GFN godkänner samarbetsavtal med KB Positionen 2 för del av Värtahamnen med tidig markreservation avseende kvarteren Pireus, Stralsund och Reval.
2. GFN uppdrar åt kontoret att hos stadsbyggnadskontoret beställa detaljplaneutredningar i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

### **SAMMANFATTNING**

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

Kommunfullmäktige beslutade 2000-09-04 att hamnstyrelsen avvecklas och att gatü- och fastighetsnämnden övertar förvaltningen av de markområden som hamnstyrelsen tidigare förvaltade för stadens räkning. Från och med 2001 kommer bl.a. delar av Värtan och Frihamnsområdet vara tillgängliga för annan verksamhet än hamn.

I Stockholms översiktsplan är Värtan och Frihamnsområdet utpekade som utvecklingsområde. Ett arbete pågår med att ta fram en vision över hur ett större område som sträcker sig från Loudden till Husarviken skulle kunna gestalta sig år 2020 – ”Värtan 2020”. Kontoret har för avsikt tillsammans med stadsbyggnadskontoret lämna en första redovisning under våren 2001.

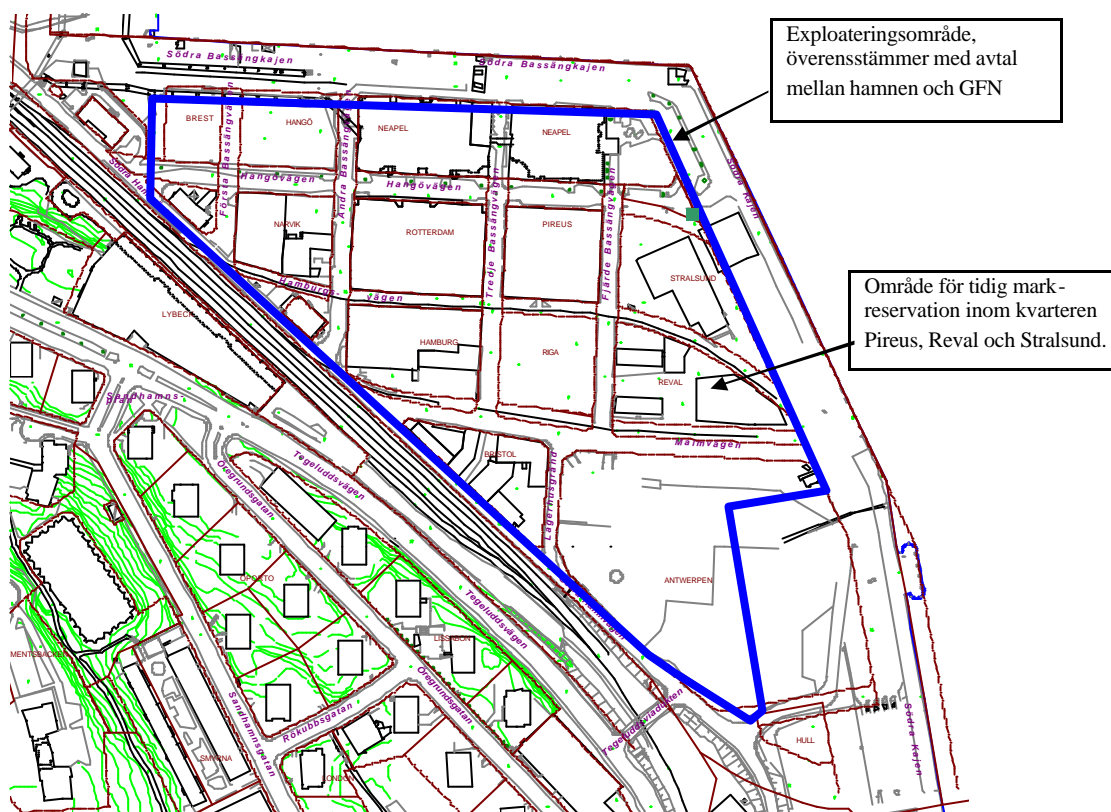
Inom Värtahamnsområdet innehar Position Stockholm AB (Positionen) kvarteren Riga, Pireus, Stralsund och Reval med arrende samt fastigheterna Neapel 3 och Rotterdam 2 med tomträtt. Utöver detta har gatü- och fastighetsnämnden för sin del godkänt överlåtelse av fastigheten Riga 2 till Positionen och avtalet förväntas tas upp i kommunfullmäktige före sommaren.

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

Inom området för markreservationen ligger bebyggelse som av stadsmuseet har klassificerats som kulturhistoriskt intressant. Ett bevarande av aktuell bebyggelse stämmer ej med intentionen i markreservationen. Prövning av frågan får ske i kommande detaljplan.

## 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.



Parterna skall gemensamt verka för att ny detaljplan tas fram och att en attraktiv stadsdel med kontor, affärer och bostäder i möjlig omfattning byggs ut inom exploateringsområdet Värtan. Byggrätt för bostadsändamål skall delas mellan parterna.

För att försörja den nya bebyggelse med parkering är parterna vidare överens om att verka för att ett underjordiskt garage byggs ut, för vilket en gemensamhetsanläggning inrättas. Position Stockholm har låtit utföra en utredning som visar på att parkering i en källarvåning i kombination med parkering i bergtrum är den bästa lösningen för området. Kontoret bedömer att utredningen är till nytta för området som helhet och att kontoret annars hade varit tvungen att beställa den själv, varför kontoret köper in sig i den tekniska utredningen med 1,7 miljoner kronor. Detta belopp bedöms som skäligt med utgångspunkt från stadens kvarstående andel i exploateringsområdet och den totala kostnaden för utredningen.

I avtalet regleras att kommande försäljningar skall vara vägledande för det pris som Positionen skall betala för byggrätten. Om Position Stockholm åtar

sig åtgärder utöver det normala som inte faller på övriga köpare skall dock hänsyn tas till detta i prissättningen.

### **Konsekvenser**

#### *- ekonomi*

Exploateringen inom Värtahamnsområdet bedöms medföra ett exploateringsöverskott. Kontoret har inte gjort någon analys av driftkonsekvenser, och har för avsikt att återkomma med ekonomisk redovisning i samband med inriktningsbeslut.

#### *- miljö*

Markanvisat område är redan exploaterat. Närheten till hamn ställer särskilda krav på planeringen av området. I samband med kommande detaljplanearbete kommer miljökonsekvenser att analyseras.

#### *- måluppfyllelse*

En utveckling av Värtahamnsområdet bidrar till stadens mål att tillskapa attraktiva bostäder och arbetsplatser.

#### *- näringsliv och jobb i regionen*

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

### **Kontorets förslag och synpunkter**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda samarbetsavtal med tidig markreservation samt ger kontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret beställa detaljplaneutredning för exploateringsområdet.

Kontoret har förhoppningen att detaljplanearbetet för Värtahamnen kan bedrivas parallellt med en mer övergripande studie av hela hamn- och hjorthagenområdet ("Värtan 2020"). Med ett sådant arbetssätt skulle detaljplan/er för Värtahamnsområdet kunna vara klar inom en tvåårsperiod.

Slutligen konstaterar kontoret 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;

? Lägesredovisning/program "Värtan 2020"	våren 2001
? Inriktningsbeslut "Värtan 2020"	våren 2001
? Försäljning och genomförandebeslut	2002/2003

**SLUT**