



Inga Medin Stein
Stora projekt
Telefon: 070-6786820
inga.medin.stein@extern.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Markanvisning för kontorsändamål inom fastigheterna Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm till Lagrummet nr 2016 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom fastigheterna Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm till Lagrummet nr 2016 AB under namnändring till Antwerpen Properties AB. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

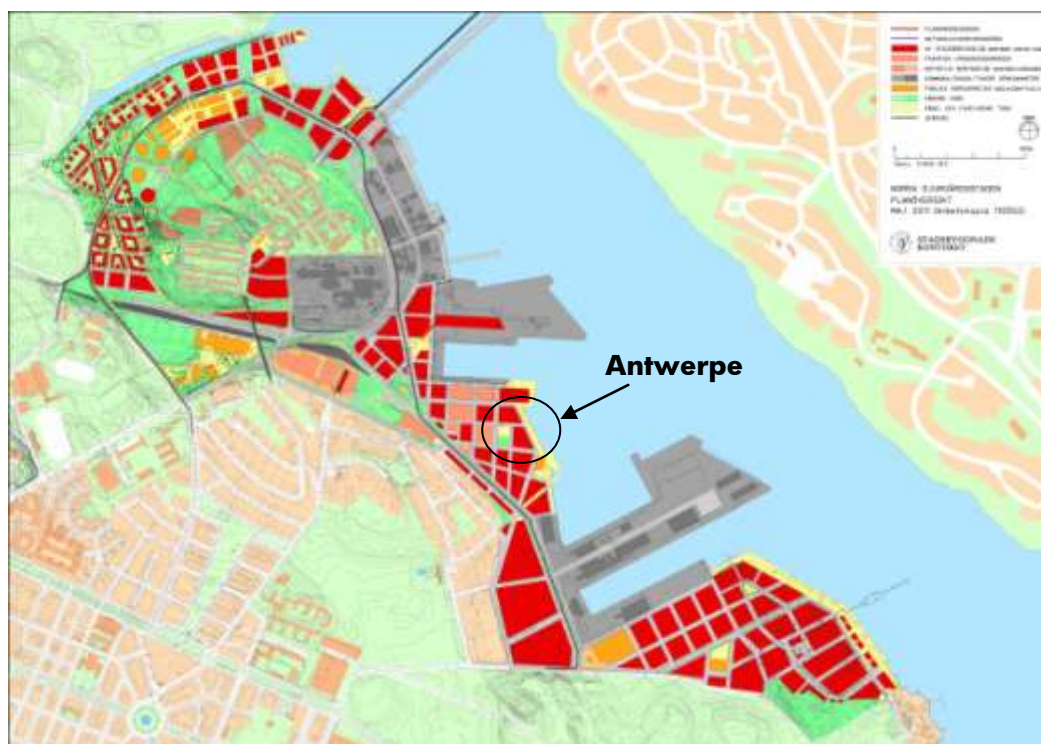
Sammanfattning

Kontoret föreslår att ca 90 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål markanvisas till Lagrummet nr 2016 AB under namnändring till Antwerpen Properties AB. Bolaget ingår i koncernen Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) som helägt dotterbolag. Idag är bankens verksamhet delad mellan olika lokaliseringar i Stockholm och har därför ambitionen att samla huvuddelen av verksamheten i ett nytt kontor. I dialog med staden har en placering i Värtahamnen i Norra

Djurgårdsstaden prövats och parterna är nu överens om att en etablering i Norra Djurgårdsstaden överensstämmer väl med båden bankens och stadens visioner. Utbyggnaden är planerad att ske i tre etapper med första byggstart 2013 med inflyttning 2015 och därefter inflyttningar 2018 och 2019. Totalt bedöms behovet till 5 500 arbetsplatser. Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden har utsetts till ett av stadens miljöprofilområden och har en självklar roll i arbetet med genomförandet av Vision 2030. Parterna har till markanvisningsavtalet överenskommit om ett miljöhandlingsprogram som blir en viktig förutsättning för det fortsatta arbetet med miljöprofileringen. Ett mer detaljerat handlingsprogram kommer att tas fram till undertecknandet av överenskommelse om exploatering i samband med detaljplanen färdigställs. Marken föreslås säljas och kontoret har förhandlat fram ett markpris på 5 500 kr/kvm ljus BTA. I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som SEB gör i markanvisningsavtalet och handlingsprogrammet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-05-11.

Bakgrund



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden maj 2011

Skandinaviska Enskilda Banken har idag sin verksamhet spridd på olika platser i Stockholm. Banken har därför bedrivit ett arbete för att hitta en plats där

huvuddelen av bankens verksamhet kan samlokaliseras. I det arbetet har banken och staden fört en dialog om förutsättningarna för en sådan lokalisering i Norra Djurgårdsstaden. Det arbetet har lett fram till den nu föreslagna markanvisningen. Behovet bedöms till 90 000 – 120 000 kvm ljus BTA med en etappvis utbyggnad under flera års tid. Staden och SEB har bedömt att bebyggelsen skulle kunna lokaliseras i huvudsak inom kvarteret Antwerpen i Värtahamnen.

Området ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och gränsar i väster till Södra Hamnvägen, i norr till Malmvägen, i öster till Södra Kajen och i söder till uppställningsområdet för färjetrafiken till Baltikum. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Antwerpen 2 är avsedd för upplag av oljor eller industriell anläggning. Ladugårdsgärdet 1:9 är i huvudsak trafikområde. För fastigheten Hull 2 anger en annan detaljplan industriändamål.

Området är i huvudsak obebyggt. En stor del av området har sanerats efter tidigare oljeverksamhet. En mindre pumpstation finns i korsningen Malmvägen/Södra kajen. Pumpstationen pumpar läckvatten från bergrum i området. En del av området är utarrenderat till NCC för upplagsverksamhet. Södra delen av området arrenderas av Hamnen och används för traileruppställning samt infart till Baltikumfärjorna.

Ett fördjupat programarbete pågår för Värtahamnen som består av delarna Värtapiren, kvarteret Valparaiso och Södra Värtan. Programarbetet beräknas vara klart till sommaren 2011. För Värtapiren finns en ny detaljplan framtagen och miljööverdomstolen godkände pirens utbyggnad den 19 april i år. Planerad byggstart är kv 2, 2012. För kvarteret Valparaiso planeras handel och kontor och för Södra Värtan planeras kontor men också bostäder för att skapa en mångfald och ett attraktivt och levande område.

Kollektivtrafikens utbyggnad är viktig förutsättning för utvecklingen och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet. SL planerar att dra Spårväg City alldeles intill det markanvisade området och även en hållplats planeras i närheten.

Beslut

Tidigare beslut

EXPLN 091217

Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.

Ett reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut planeras till nämnden under kvartal 3, 2011. Planremissen kan preliminärt tas upp i exploaterings-

nämnden kvartal 1, 2012. Överenskommelse om exploatering bedöms preliminärt kunna behandlas i exploateringsnämnden kvartal 4, 2012.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 000 – 120 000 kvm BTA kontor. Utbyggnaden är planerad att ske i tre etapper med en första etapp, A-B (se bild s.4), omfattande ca 40 000 kvm. I vardera etapp två och tre kommer därefter ca 25 000 kvm att byggas.

Exploateringen medför att Södra Hamnvägen och Tegeluddsviadukten ges en annan höjd och sträckning. I område E planerar staden bostadsbebyggelse. Om det skulle visa sig olämpligt av miljöskäl att använda område E för bostäder ska staden och banken ta upp diskussioner om en eventuell ändrad markanvisning för SEB.

Planarbetet kommer inledningsvis att ske genom parallella arkitektuppdrag. En viktig fråga är hur attraktiva publika områden kan skapas utmed kajstråket och i samspel med det markanvisade området.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning



Markanvisning sker enligt stadens markanvisningspolicy. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Avtalet anger att exploateringen bedöms uppgå till ca 90 000 kvm ljus BTA men kan komma att utökas till 120 000 kvm ljus BTA. Om utökningen inte ryms inom markanvisat område ska parterna ta upp en diskussion om en utökad markanvisning.

Marken ska försälas till Lagrummet nr 2016 AB (under namnändring till Antwerpen Properties AB). Bolaget ingår i SEB-koncernen som helägt bolag. Marken föreslås säljas för ett pris om 5 500 kr/kvm ljus BTA (april 2011). I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som SEB gör i markanvisningsavtalet och

miljöhandlingsprogrammet. Bolaget ska bland annat bidra med 10 mkr för upprustning/ombyggnad av Södra kajen utmed det markanvisade området.

Parkering ska ske inom markanvisat område.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilområden. Parterna har gemensamt upprättat ett handlingsprogram för miljö och hållbarhet i kvarteret Antwerpen som följer det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden. Handlingsprogrammet ligger med som bilaga till markanvisningsavtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2011-05-11.

Markanvisningsavtalet är godkänt av SEB:s styrelse.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta skulle byggstart för första etappen kunna ske 2013 och första inflyttning bedöms till 2015. Inflyttning för etapp två och tre planeras till 2018 och 2019. SEB kommer själva genom dotterbolaget att vara byggherrar och genomföra projektet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheter och risker i projektet bedöms främst utgöras av försening med anledning av att detaljplanen eventuellt överklagas, att avvecklingen av nuvarande hamnverksamhet försenas till följd av att Värtapirens utbyggnad inte genomförs enligt nuvarande bedömningar, att förändringen av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur försenas.

Inom området kommer flera stora projekt och aktörer att arbeta samtidigt på en rätt begränsad yta. Det gör att det är extra viktigt att parterna kan samarbeta.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster består av försäljningsintäkten. Utgifterna består av kostnader för utredningar, projektering, saneringsåtgärder, anläggande av allmänna gator och kajupprustning. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Värtahamnen med inriktningsbeslutet för kv Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren som godkänts av Exploateringsnämnden 2009-12-17. Ett nytt samlat reviderat

inriktningsbeslut för Kv Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren kommer att tas upp i nämnden under 3:e kvartalet 2011.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt rymms inom inriktningsärendets investeringsanalys. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar SEB.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Förslaget ianspråkar inga grönytor. Eftersom bebyggelsen är planerad på delvis utfylld mark och mark som tidigare använts för industrianvändning kommer troligen marksaneringsåtgärder att behöva göras även om detta till viss del redan är gjort i området.

-Tillgänglighet

Stadens program vad gäller tillgänglighet kommer att tillämpas.

-Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm ska växa och vara en stad att bo och arbeta i; en mötesplats. Detta förutsätter en hållbar utveckling av bostäder, kommunikationer, arbetsplatser och offentliga rum. Projektet ligger väl i linje med denna vision.

Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett område för industri- och hamn-verksamhet till ett stadsmässigt område för kontorsverksamhet med ett stort antal arbetstillfällen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret anser att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen och särskilt för stadsutvecklingsområdet. Framförallt genom det stora antalet arbetsplatser som tillskapas tidigt i projektet Värtahamnen men även genom de arbetstillfällen som tillskapas under utbyggnadstiden.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret som deltagit i processen att definiera omfattningen och etappindelningen av projektet. Samråd



har även skett med Stockholms Hamn som arrenderar stora del av området som markanvisas. Hamnen har medverkat med bedömningar gällande omflyttningen av dagens hamnverksamhet från det markanvisade området.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen förutsätter en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

I Norra Djurgårdsstaden finns goda förutsättningar för näringslivet att växa. Här finns unika möjligheter att bygga en ny levande och hållbar stadsdel med arbetsplatser och bostäder i ett av Stockholms bästa lägen med närhet till city, natur och vatten. Kontoret anser det mycket positivt att Norra Djurgårdsstaden i och med denna etablering får ännu ett finansföretag som etablerar sig till området. Det är också positivt att det är en byggherre som själv kommer att nyttja lokalerna vilket gör att markanvisningen inte är lika konjunkturberoende. Även om omvandlingen redan har påbörjats i Värtahamnen kommer denna etablering att betyda mycket för fortsättningen mot vision 2030 och utvecklingen av området.

För att göra Värtahamnen ännu mer attraktivt anser kontoret att Värtabanans östra bangård ska avvecklas när järnvägstrafiken till Containerterminalen avvecklas och verksamheten flyttar till Norvik i Nynäshamn 2015/2016. Bangården bör istället nyttjas för ett nytt huvudstråk i form av en allé innehållande Spårväg City. Bangården utgör idag en barriär mellan Värtahamnen och Gärdet och övriga stadsdelar som är olycklig och som bör brytas upp med bra gång- och cykelförbindelser. En diskussion med Trafikverket som äger Värtabanans östra bangård är påbörjad.



Vision 2030

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal och ger kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med projektet.

Slut