



Emma Bernvill
Stora projekt
Telefon: 08-508 264 66
emma.bernvill@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Markanvisning för kontorsändamål inom fastigheterna Antwerpen 2, Bristol 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm till KB Positionen 2.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, handel samt parkeringsändamål inom del av fastigheterna Antwerpen 2, Bristol 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm till KB Positionen 2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Sammanfattning

Kontoret föreslår att ca 26 000-28 000 kvm BTA för kontorsbebyggelse med handel och service i bottenplanet samt parkeringsändamål markanvisas till KB Positionen 2. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB. Vasakronan är

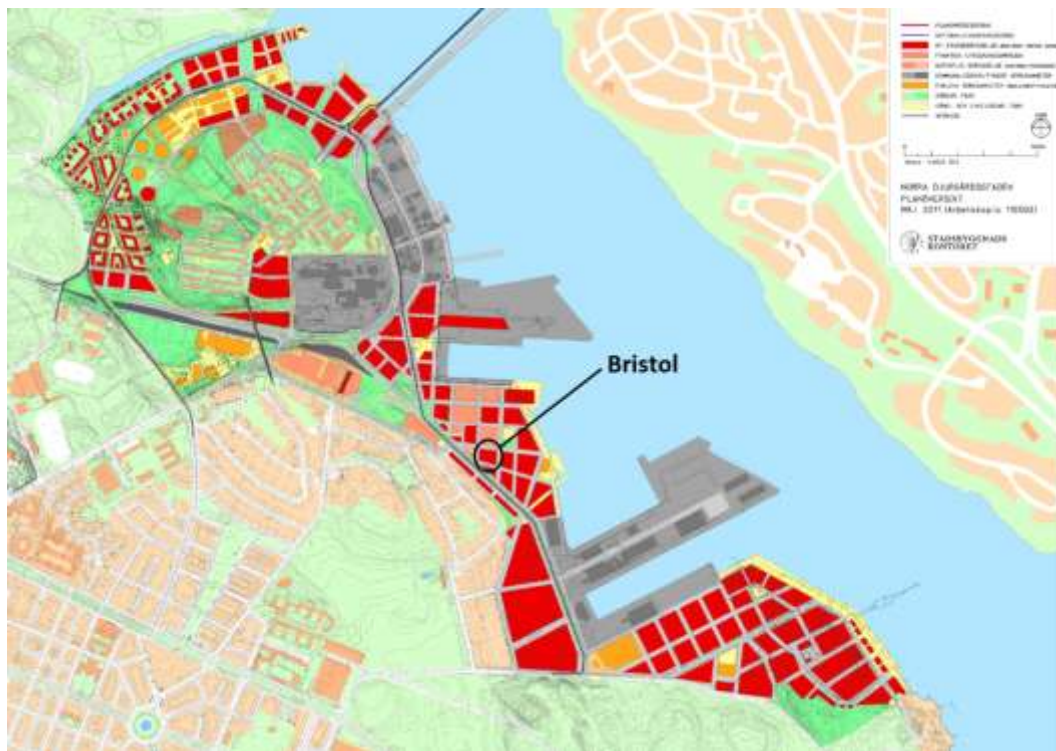
sedan tidigare etablerade i Södra Värtahamnen både som fastighetsägare och som tomträtthavare och vill nu utöka sin verksamhet i området. Diskussioner med KB Positionen har pågått under en längre tid och överenskommelser om tidig markreservation och markanvisning av området har under de senaste åren träffats mellan bolaget och dåvarande gatu- och fastighetsnämnden. Exploatering har dock inte kommit till stånd. Utbyggnaden är planerad att påbörjas under 2014 och inflytt beräknas kunna ske under 2016.

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.

För det aktuella området skall tomträttsavtal upprättas. Tomträttsavgälden skall för de delar som skall utgöra kontor respektive handel och service (ca 18 700 kvm ljus BTA) vara 300 kr/kvm ljus BTA och år, vilket ger en årlig avgäld på ca 5,6 Mkr. För den del som skall utgöra parkeringshus (ca 7 000 kvm, varav ca 5000 kvm utgör ljus BTA) skall tomträttsavgälden vara 1 kr/kvm ljus BTA och år, vilket ger en årlig avgäld på ca 5 000 kr. KB Positionen 2 ges rätt att, inom tre år från tecknandet av ovanstående tomträttsavtal, friköpa den enligt ovan bildade fastigheten med samma villkor för byggnadsskyldigheten som i tomträttsavtalet till ett pris av 6 000 kr/ kvm ljus BTA, vilket baserat på förutsatt byggrätt efter konvertering av parkeringsutrymmen till kontor om totalt ca 21 700 kvm ger en köpeskilling om ca 131 Mkr.

I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som Vasakronan AB gör i markanvisningsavtalet och handlingsprogrammet.

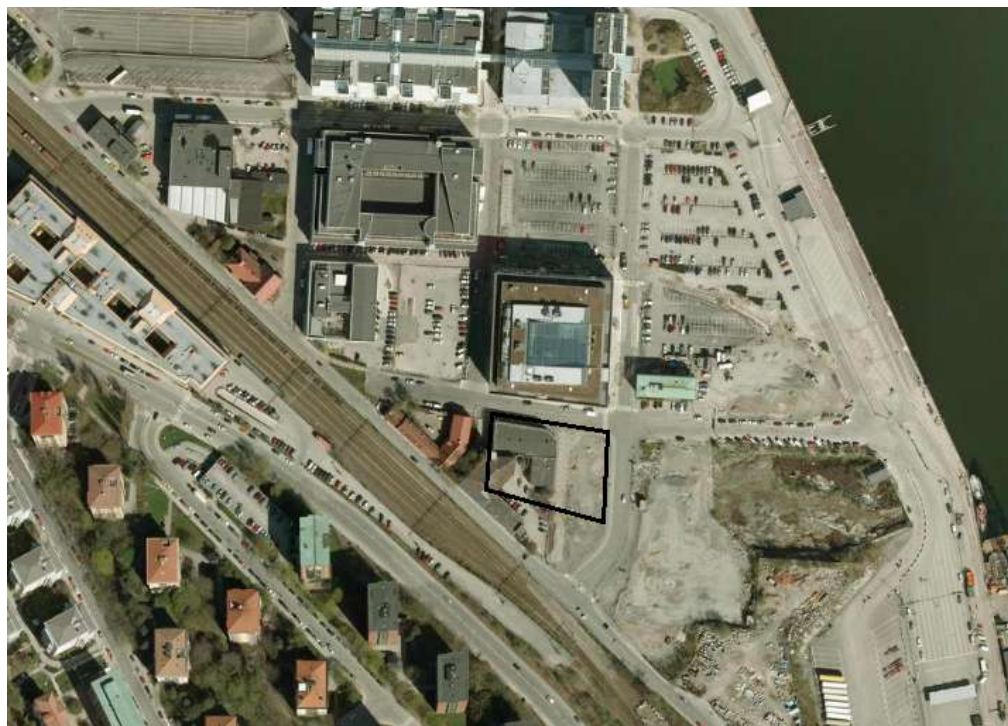
Bakgrund



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, maj 2011.

Området ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och gränsar i väster till befintlig byggnation inom fastigheten Bristol 2 som är upplåten med tomträtt, i norr till Malmvägen, i öster till del av Antwerpen 2 som sedan tidigare markanvisats till SEB och i söder till kvarvarande del av Bristol 1. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Antwerpen 2 är avsedd för upplag av oljor eller industriell anläggning. Fastigheten Bristol 1 får endast bebyggas för industriellt ändamål och Ladugårdsgärdet 1:9 är i huvudsak trafikområde.

Merparten av området är i dagsläget utarrenderat dels för parkeringsändamål till KB Positionen 2 och dels för industriändamål till annan arrendator. Arrendena måste upphöra i samband med att byggnation inom området sker. Markområdet omfattar delar av befintliga bergrum som tidigare använts för oljeverksamhet. Marken har delvis sanerats. Fördelning av kostnader mellan Vasakronan och staden för eventuell fortsatt sanering skall regleras i kommande exploateringsavtal.



Ortofoto över området som är aktuellt för markanvisning (svart begränsningslinje).

KB Positionen har under ett flertal år varit involverade i fastighetsutvecklingen i Södra Värtahamnen. Ett samarbetsavtal med tidig markreservation för kontors- och bostadsändamål inom, av KB Positionen då arrenderade, områden i Södra Värtahamnen tecknades 2002. Därefter har ett flertal av kvarteren, däribland del av kvarteret Bristol, även markanvisats till KB Positionen och förslag till detaljplan upprättades, men exploatering har ej kommit till stånd. I det tidigare upprättade förslaget till detaljplan hade Kv Bristol planlagts för kombinerat kontors- och parkeringshus för att tillgodose bl.a. handelsetableringen i Kv Riga med parkering. Området har sedan detta tidigare arbete utsetts till miljöprofilområde. Byggnation av parkeringshus är ej förenligt med miljöprofileringen varför ytorna för parkeringsändamål har minskats. Ambitionen är att de framöver skall kunna reduceras ytterligare.

Vasakronans senaste etablering i Södra Värtan, Kv Riga, är ett miljöprojekt som fått stor uppmärksamhet.

Ett fördjupat program har tagits fram för Värtahamnen, som består av delarna Värtapiren, kvarteret Valparaiso och Södra Värtan. Samråd för programmet äger rum mellan 30 januari och 23 mars 2012. För Värtapiren finns en ny detaljplan framtagen. Planerad byggstart är under 2012. För kvarteret Valparaiso planeras

framförallt handel och kontor och för Södra Värtan planeras kontor och bostäder för att skapa en mångfald och ett attraktivt, hållbart och levande område.

Kollektivtrafikens utbyggnad är viktig förutsättning för utvecklingen och utbyggnaden av stadsdelsutvecklingsområdet. 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.
MN 010123	Försäljning av fastigheten Riga 2 inom stadsdelen Ladugårdsgärdet till KB Positionen 2.
GFN 020128	Samarbetsavtal med tidig markreservation för KB Positionen 2 avseende del av Södra Värtahamnen.
GFN 031021	Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Reval, Stralsund och Neapel i stadsdelen Södra Värtahamnen till Svenska Bostäder och Position Stockholm.
GFN 050426	Ny detaljplan för fastigheten Bristol 1 m.m. i Södra Värtahamnen, remiss. Markanvisning av del av kv Bristol m.m. för kommersiellt ändamål, parkering, till Position Stockholm. (Exploatering har dock ej kommit till stånd)
EXPLN 110509	Markanvisning del av Antwerpen 2, Hull 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 till Antwerpen Properties AB (SEB)

Ett reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut planeras till nämnden under våren 2012. Planremissen kan preliminärt tas upp i exploateringsnämnden våren 2013. Överenskommelse om exploatering bedöms kunna behandlas i exploateringsnämnden under 2014.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 26 000-28 000 kvm BTA kontor och service samt ett integrerat parkeringshus. Möjlighet kommer att finnas att i ett senare skede konvertera ytor som initialt är ämnade för parkering till kontorslokaler.

Flertalet av Vasakronans befintliga byggnader i Södra Värtahamnen har tillkommit innan det beslutades att området skulle ingå i ett miljöprofilområde. Ytterligare etableringar möjliggör att Vasakronankan kan utveckla sina fastigheter och dess verksamheter i samklang med den övriga stadsutvecklingen i Södra Värtan. Biluppställningsplatser som i dagsläget är lokaliserade till ytliga markparkeringar och gator kan genom nybyggnationen anordnas inom närliggande kvarter, vilket är positivt för stadsdelen som helhet.

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

Förslag till markanvisning



Området som föreslås markanvisas.

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

Avtalet anger att exploateringen bedöms uppgå till ca 26 000-28 000 kvm BTA. Marken skall upplåtas med tomträtt till KB Positionen 2, helägt dotterbolag inom Vasakronan AB. Tomträttsavgälden skall för de delar som skall utgöra kontor respektive handel och service (ca 18 700 kvm ljus BTA) vara 300 kr/kvm ljus BTA och år, vilket ger en årlig avgäld på 5,6 Mkr. För den del som skall utgöra parkeringshus (ca 7 000 kvm, varav ca 5000 kvm utgör ljus BTA) skall tomträttsavgälden vara 1 kr/kvm ljus BTA och år, vilket ger en årlig avgäld på ca 5 000 kr. Värdetidpunkten för tomträttsavgälden är 2012-02-01 och avgälden omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då första avgäldsperioden börjar löpa. För omräkningen används konsumentprisindex, eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om bygggrätten ökas/minskas i den detaljplan som kommer att vinna laga kraft skall avgälden ökas/minskas i samma omfattning. Avgäldsperioden skall vara tio år för kontorsdelen. För parkeringshusdelen skall en sidoöverenskommelse mellan parterna träffas i samband med tomträttsupplåtelsen som föreskriver att avgäldsnivån för parkeringshusdelen skall ligga fast i 20 år. Tomträttsavtal skall träffas så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

KB Positionen 2 ges rätt att, inom tre år från tecknandet av ovanstående tomträttsavtal, friköpa den enligt ovan bildade fastigheten med samma villkor för byggnadsskyldigheten som i tomträttsavtalet till ett pris av 6 000 kr/ kvm ljus BTA, vilket baserat på förutsatt bygggrätt efter konvertering av parkeringsutrymmen till kontor om totalt ca 21 700 kvm ger en köpeskillning om ca 131 Mkr. Värdetidpunkten för köpeskillningen skall vara 2012-02-01. För bygggrätten skall köpeskillningen regleras – upp eller ner – fram till tillträdespunkten med 100 % av förändringen av SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, Capital Growth, Office Stockholm Central Area (innerstaden utom CBD) framtaget av Svenskt Fastighetsindex & IPD Norden AB (SFI/IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år.

I priset har hänsyn tagits till de åtaganden som Vasakronan AB gör i markanvisningsavtalet och handlingsprogrammet.

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 Bristol som följer det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden. Handlingsprogrammet ligger med som bilaga till markanvisningsavtalet.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-03-07.

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 kunna ske 2014 och inflyttning bedöms till 2016.

Kvarteret Bristol gränsar till det område som under 2011 markanvisades till SEB. Det är fördelaktigt om utbyggnaden av kvarteren kan samordnas och det är därför positivt att även Bristol markanvisas i ett tidigt skede.

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 och att förändringen av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur försenas.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens inkomster består av tomträttsavgälden alternativt tomträttsavgäld under en begränsad period samt därpå följande försäljningsinkomst. Utgifterna består av kostnader för utredningar, projektering, saneringsåtgärder och anläggande av allmänna gator. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i den samlade redovisningen för Södra 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 reviderat genomförandebeslut för Värtapiren kommer att tas upp i nämnden under våren 2012.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt ryms inom inriktningsärendets investeringsanalys. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar KB Positionen 2.

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, samt intill den planerade Spårväg City. Genomförandet innebär en omvandling av ett område för industri- och hamnverksamhet 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 stadsutvecklingsområdet. Dels genom att arbetsplatser tillskapas tidigt i projektet Södra Värtahamnen och dels 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 av projektet.

Planbeställning

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

Exploateringskontorets 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.

Vasakronan är en sedan tidigare etablerad aktör i Södra Värtan och har länge fört förhandlingar med staden om markanvisningar i närområdet. Flertalet av deras befintliga byggnader i Södra Värtahamnen har tillkommit innan det beslutades att området skulle ingå i ett miljöprofilområde. Vasakronans senaste etablering i Södra Värtan, Kv Riga, är ett miljöprojekt som fått stor uppmärksamhet. Genom att de tillför ytterligare etableringar i närområdet kan Vasakronan få en bra förvaltningsenhet och Vasakronans höga ambitioner vad gäller miljöanpassningar passar mycket bra här med tanke på områdets miljöprofilering.



Visionsbild för området år 2030

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

Slut