

Handläggare
Ann-Christine Nyberg
08-508 262 07**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Markanvisning för kontor mm inom fastigheterna Hangö1, Bristol 1 och del av Ladugårdsgärdet 1:9, 1:40, Neapel 3 och Antwerpen 2 i Norra Djurgårdsstaden till Bonnier Fastigheter AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom fastigheterna Hangö 1, Bristol 1 och del av Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:9, Neapel 3 och Antwerpen 2 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Norra Djurgårdsstaden till Bonnier Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Martin Skillbäck
Tf Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 07
Växel 08-508 276 00
ann.christine.nyberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Kontoret föreslår att ca 70 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål mm markanvisas till Bonnier Fastigheter AB.

Bonnier Fastigheter är ett komplement till Bonnier koncernens medieverksamhet. Bolagets fastigheter finns i Stockholms-

regionen och en av bolagets värderingar är att utveckla sina fastigheter och engagera sig i närområdet. Fastighetsägandet är långsiktigt. Ett av bolagets nyligen genomförda projekt som uppmärksammats är omvandlingen av fastigheten Bulten 19 vid Hornstull.

Markanvisningen till bolaget sker på tre olika platser inom Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden. Planarbete för området är påbörjat i och med att start pm godkändes i SBN den 15 oktober 2015.

Område nummer ett är fastigheten Hangö 1 och omfattar planerad byggrätt om ca 15 000 kvm kontorsändamål mm. Området används idag av hamnen men kommer att lämnas till staden i och med att den nya Värtapiren tas i bruk och hamnfunktioner flyttas ut på den nya piren.

Område nummer två är del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 och omfattar planerad byggrätt om ca 50 000 kvm kontorsändamål mm. Neapel 3 är idag upplåten med tomträtt till Vasakronan men är ute till försäljning. Ladugårdsgärdet 1:40 är idag ett vattenområde som delvis kommer att fyllas ut för att dels skapa ny mark att bygga på och för att skapa allmän platsmark intill vattnet. Bebyggelsen är tänkt som en märkesbyggnad och är ut mot vattnet 25 våningar. Både Hangö och Neapel ligger mot Värtapiren och kommer att fungera som bullerskärmar för bostadsbebyggelsen söderut.

Område nummer tre är fastigheten Bristol 1 och del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9 och Antwerpen 2 och omfattar planerad byggrätt om ca 6 000 kvm kontorsändamål mm. Bottenvåningen ska innehålla saluhall och därutöver ska byggnaden innehålla någon ytterligare publik verksamhet såsom t ex bibliotek. Bebyggelsen har ett mycket central läge i den nya planstrukturen och ligger intill Södra Hamnvägens planerade hållplats för kollektivtrafik. Idag finns en byggnad i mycket dåligt skick på fastigheten Bristol 1 som staden planerar att riva.

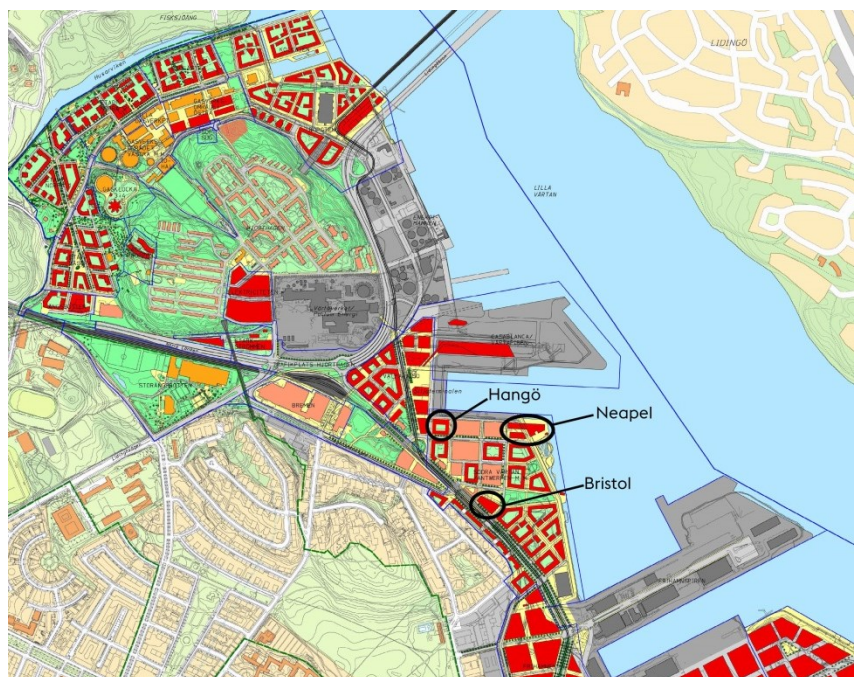
**Priset för kommersiella lokaler är 7 000 kr/kvm
ljus BTA i prisläget 2015-12-31 vilket ger
försäljningsinkomster på ca 490 mnkr.
Expertrådet kommer att behandla**

ärendet 2016-03-03. Bakgrund till markanvisningen

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst ca 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Södra Värtahamnen är indelat i tre delområden Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Området har ett av Stockholms bästa lägen med många kvaliteter som närhet till city, natur och vatten. Området är lite av Sveriges ansikte utåt med tanke på alla utländska turister som anländer med fartyg till Stockholm via Värtapiren och Frihamnspiren.

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. För Södra Värtan bedöms ca 1 600 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för kontor och centrumändamål inrymmas. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg och ett bryggbad uppföras. Planen möjliggör även en utbyggnad av Södra Hamnvägen med kollektivtrafik samt plats för båtar i kollektivtrafik längs den södra delen av kajen. Södra Värtan ska kopplas samman med omgivande områden då gatustrukturen byggs ut och bangården Värtan Östra avvecklas.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för en framgångsrik utveckling och utbyggnad av stadsutvecklingsområdet.



Del av Norra Djurgårdsstaden med nu aktuella markanvisningar

Södra Värtan är ursprungligen planlagt för hamn- och industriändamål. I den norra delen av området har tidigare ny bebyggelse ersatt delar av hamnverksamheten.

Del av området som avses markanvisas ligger inom fastigheten Neapel 3 som är upplåten med tomträtt till ett bolag som ägs av Vasakronan. Enligt gällande detaljplan får den delen av fastigheten Neapel 3 ej bebyggas, förutom en mindre kiosk/cafébyggnad. Som en konsekvens av markanvisningen kommer tomträtten att reduceras. Ladugårdsgärdet 1:9 utgör i huvudsak trafikområde och Ladugårdsgärdet 1:40 är vattenområde. Föreslagen byggrätt baseras på att området som idag är vattenområde fylls ut. För detta krävs tillstånd enligt Miljöbalken.

Ansökan om markanvisning för kommersiell bebyggelse i Södra Värtan de senaste två åren har gjorts av Järntorget (bostäder och kontor), Brostaden, Humlegården fastigheter (bostäder och kontor) och Storebrand.

Tidigare beslut

EXPLN 091217	Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.
KF 120528	Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och
EXPLN 120419	genomförandebeslut för Värtapiren.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-10-15.

Tidigare markanvisningar i området gjordes 2013 och 2015 till Wallhull som ägs av Wallfast. Markanvisningen omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 och ca 20 000 kvm BTA bostadsbebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2.

Vasakronan har 2015 meddelat exploateringskontoret att man ej vill fullfölja sin tidigare markanvisning från 2012 för kontorsändamål i kv Bristol 1 mm.

För de södra delarna av Södra Värtan pågår utvärdering av markanvisningstävling för ca 650 lägenheter. Denna kommer att redovisas för exploateringsnämnden under kv 2 2016.

Markanvisning

Förslaget innehåller planer på nybyggnation om ca 70 000 kvm ljus BTA kontor mm. Exploateringsnämndens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen till bolaget sker på tre olika platser inom Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden.

För alla markanvisningar gäller att bolaget ska se till att bottenvåningarna innehåller lokaler för publika verksamheter för att stadsdelen ska få levande bottenvåningar. Bebyggelseförslagen ska också föregås av parallella uppdrag för att få en bra kvalitet.

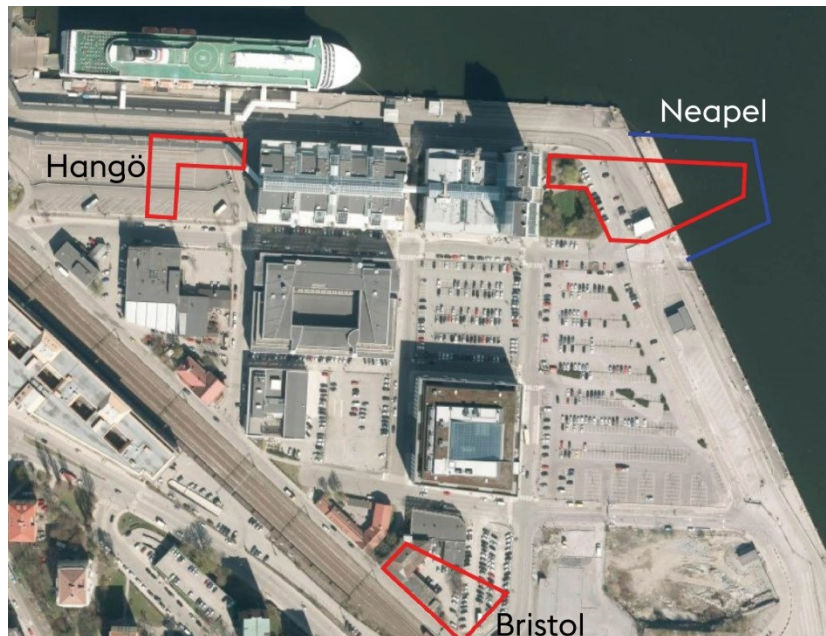
Område nummer ett är fastigheten Hangö 1 och omfattar planerad byggrätt om ca 15 000 kvm kontorsändamål mm. Området används idag av hamnen men kommer att lämnas till staden i och med att den nya Värtapiren tas i bruk och hamnfunktioner flyttas ut på den nya piren.

Område nummer två är del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 och omfattar planerad byggrätt om ca 50 000 kvm kontorsändamål mm. Neapel 3 är idag upplåten med tomträtt till Vasakronan men är ute till försäljning. Ladugårdsgärdet 1:40 är idag ett vattenområde som delvis kommer att fyllas ut för att dels skapa ny mark att bygga på och för att skapa allmän platsmark intill vattnet. Åtgärderna kräver tillstånd enligt miljöbalken och blir således föremål för prövning i mark- och miljödomstolen.

Bebyggelsen är tänkt som en märkesbyggnad och är ut mot vattnet 25 våningar.

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtahamnen och utifrån sitt läge är kvarteret Neapel och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. För att göra platsen attraktiv och tillgänglig skall bebyggelsen genom sin utformning bidra till att det offentliga rummet får bästa möjliga förutsättningar för utevistelse och rekreation. En del i detta är också att möjliggöra olika former av publika verksamheter i bottenvåningen. I anslutning till det sk

pirhuset planeras ett bryggbad för allmänheten. Delar av nybebyggelsens lokaler ska efter överenskommelse upplåtas för allmänna publika funktioner knutna till bryggbadet.



Ortofoto över området som är aktuellt för markanvisningar (röd begränsningslinje).

Byggnation av kontor inom fastigheten Hangö och del av kvarteret Neapel är en förutsättning för att kunna uppnå Stadens ambition att möjliggöra bostäder inom programområdet Södra Värtahamnen. Kontorsbyggnaden är tänkt att fungera som en skärm mot verksamhetsbuller från färjorna vid Värtapiren och bebyggelsen skall utformas med beaktande av att bostäder planeras söder om kontorsbebyggelsen.

Område nummer tre är fastigheten Bristol 1 och del av fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9 och Antwerpen 2 om ca 6 000 kvm kontorsändamål mm. Bottenvåningen ska innehålla saluhall och därutöver ska byggnaden innehålla någon ytterligare publik verksamhet såsom t ex bibliotek. Bebyggelsen har ett mycket centralt läge i den nya planstrukturen och ligger intill Södra Hamnvägens planerade hållplats för kollektivtrafik. Idag finns en byggnad i mycket dåligt skick på fastigheten Bristol 1 som staden planerar att riva.

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut den 19 april 2007 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken skall överlåtas med äganderätt till bolaget.

Förslag till markanvisningsavtal för de tre markområdena bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Avtalen anger att köpeskillingen skall baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och skall uppgå till 7 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2015-12-31.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilområden. Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa handlingsprogrammet samt programmet Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden där åtaganden och ambitioner konkretiseras. Programmen ligger med som bilagor till markanvisningsavtalen.

Enligt avtalet ska parterna gemensamt verka för att få till stånd en väl fungerande kollektivtrafik till och från området.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-03-03.



*Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson
Landskapsarkitekter med de tre områdena som föreslås markanvisas .*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 7000 kr per kvm ljus BTA i prisläget 2015-12-31.

Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan där de markanvisade projekten i detta tjänsteutlåtande finns med togs av kommunfullmäktige 2012-05-28 efter att behandlats i Exploateringsnämnden 2012-04-19. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

En utförlig ekonomisk redovisning för Södra Värtan kommer att ske i år under kv 2 2016 i samband med nytt inriktningsbeslut till följd av ny planstruktur jämfört med tidigare beslut och att flera

markanvisningar för bostäder görs i den södra delen av Södra Värtan.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

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.

Genomförandet innebär en omvandling av ett område för industri- och hamnverksamhet till ett stadsmässigt område för kontorsverksamhet med ett stort antal arbetstillfällen.

Bostäder

Byggnationen inom kvarteren Hangö och Neapel är ett steg i att möjliggöra bostäder inom programområdet Södra Värtan. Kontorsbebyggelsen är tänkt att fungera som en skärm mot omgivande bullerkällor.

Miljö

Ett handlingsprogram för miljö- och hållbarhetsåtgärder har upprättats och ingår som bilaga till markanvisningsavtalet. I handlingsprogrammet ingår bl.a. energikrav och krav på grönytefaktor.

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.

Vattenarbeten kommer att aktualiseras i projektet och bedömning av dess konsekvenser kommer att ske i samband med tillståndsansökan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget ianspråktar en mindre del grönytor i kv Neapel. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Exploateringen kommer bl.a. att ge ett tillskott till grönstrukturen genom att grönytor tillskapas på

t.ex. bebyggelsens tak och att en park kommer att anläggas i bullerskyddat läge.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten skall 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst som redan är engagerade i projektet södra Värtan. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Södra Värtahamnen.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla kravet för energianvändning för lokaler om max 45 kWh/kvm och år.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till kvartal 1 2018. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin första byggstart till år 2018.

Nästa beslutstillfälle i ärendet infaller i samband med planremissen under slutet av året. När exploateringsavtal träffas med bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske runt årsskiftet 2017/2018.

Tidplanen för projektet är att byggrätter inom den södra delen av planområdet markanvisas under våren. Enligt tidigare plan skulle den norra delen i Södra Värtan vid samrådet presenteras som mer generella volymer och byggrätterna markanvisas efter samrådet. Detaljplanen skulle också delas upp så att den södra delen därefter fortsatte till granskning men inte den norra delen utan den skulle fortsätta till granskning med ca ett års förskjutning. De nu föreslagna markanvisningarna i norra Södra Värtan dvs kv

Hangö och del av kv Neapel mm kommer nu ha samma tidplan som södra delen av Södra Värtan.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter och risker i projektet bedöms främst utgöras av försening med anledning av att detaljplanen och/eller tillstånd enligt Miljöbalken eventuellt överklagas och att förändringen av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur försenas.

I nuläget finns inga handlingar framtagna på hur utfyllnaden och konstruktionen ska genomföras. Staden kommer att dra lärdom från den utfyllnad som genomförs genom Stockholms Hamnar på Värtapiren för att hitta bra metoder.

Området påverkas av buller från hamnverksamheten och byggnaderna måste konstrueras med hänsyn till att lågfrekvent buller förekommer.

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 har en nära samverkan.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen och har informerat stadsdelsförvaltningen. Kontoret har därutöver informerat Stockholms hamnar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

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. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtahamnen och utifrån sitt läge vid vattnet är bebyggelsen och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. Kontorets ambition är att detta skall bli en attraktiv och tillgänglig plats med goda möjligheter till

utvistelse och rekreation och ge mervärden till hela stadsdelen. Vid kajen planeras även ett bryggbad. Byggnationen inom kvarteren Hangö och Neapel bidrar dessutom väsentligt till möjligheterna att tillskapa bostäder inom Södra Värtahamnen, vilket är en avgörande förutsättning för att skapa en funktionsblandad stad.

Kvarteret Bristol med sin centrala placering i den nya stadsstrukturen har en viktig roll med publika lokaler och där bottenvåningen föreslås inrymma en saluhall och att byggnaden därutöver innehåller någon ytterligare publik verksamhet såsom t ex bibliotek.

Genom markanvisningen till Bonnier Fastigheter kommer bolaget kunna bli en viktig aktör i stadsutvecklingen av Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.



Flygmontage av förslaget sett från öster. Bild: AIX Arkitekter/Suteki studios

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal för Hangö 1, del av Neapel 3 mm och Bristol 1 mm