

Handläggare
Jens Edholm
08-508 266 97**Till**
Exploateringsnämnden
2017-02-02

Detaljplan för fastigheten Antwerpen 2 m.fl., Södra Värtan, del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Svar på remiss av planförslag

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för fastigheten Antwerpen 2 m.fl., Södra Värtan, del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2015-08816.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret är positivt till planförslaget som bl.a. möjliggör ca 1 900 bostäder, upp till 26 förskoleavdelningar och ca 125 000 kvm tillkommande kommersiella lokaler. Kontoret vill informera nämnden om projektet samt förutsättningar som är kritiska för dess framdrift och genomförande. Dessa har bl.a. att göra med avveckling av bangården Värtan Östra och besked om vilken kollektivtrafik som kommer att försörja området. Vidare vill kontoret förtydliga sina ståndpunkter kring vissa bestämmelser i planen m.h.t. drift och genomförande.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 97
Växel 08-508 276 00
jens.edholm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Antwerpen 2 m.fl., Södra Värtan, del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2015-08816. Remissen ska besvaras senast 2017-02-10.



Ortofoto från 2014 med planområdet markerat.

Södra Värtan och detaljplanen

Planområdet avgränsas av Värtabassängen i norr, Lilla Värtans vattenrum i ost, Magasin 1 intill Frihamnspiren i söder och Tegeluddsvägen i väst. Området har tidigare präglats av hamn- och industriverksamheter och är idag delvis bebyggt med verksamhetslokaler och gator. Stora delar utgörs av hårdgjorda ytor för markparkering och upplag. Genom att hamnverksamheten kan koncentreras till Värtapiren och Frihamnspiren frigörs ytor för annan exploatering.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i oktober 2015 om start-PM för området och sedan dess har Stadsbyggnadskontoret arbetat med att upprätta ett detaljplaneförslag. Planarbetet har bedrivits i nära samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och Trafikkontoret.

Detaljplanen syftar till att omvandla Södra Värtan till en tät, funktionsblandad och levande del av staden med fotgängare och cyklister i fokus. Detaljplanen möjliggör bl.a. cirka 1 900 bostäder, upp till 26 förskoleavdelningar, ca 125 000 kvm tillkommande kommersiella lokaler, och nya offentliga platser i form av ca 11 000 kvm nya parker och torg, 600 m tillgängliggjord kajpromenad, 2 000 m nya cykelbanor, 1 600 m nya vistelsegator, 600 m ny boulevard (huvudgata) samt ett utomhusbad.



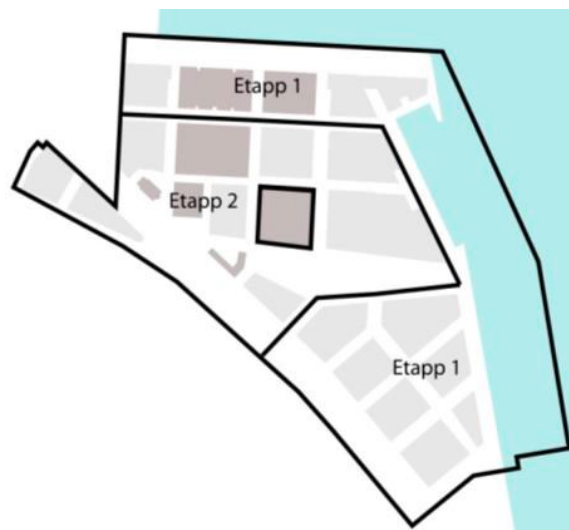
Illustrationsplan Södra Värtan. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Södra Värtan är en del av Norra Djurgårdsstaden, som är utpekad som miljöprofilsområde och där staden gör särskilda satsningar kring hållbar stadsutveckling. Det som utmärker sig i detta delområde är ett utökat fokus på hållbara transporter. Detta genom att gator i stor utsträckning utformas för vistelse och grönska samt är fria från parkering för bilar. Bilparkering, inklusive besöksparkering, sker i underbyggda garage som är gemensamma för flera kvarter. Garageinfarter lokaliseras så att minimalt med trafik dras in bland kvarteren. I övrigt kan nämnas att kraven på energianvändning är hårdare (max 50 kWh/m² A_{temp} för bostäder) jämfört med tidigare etapper och att ett

avloppssystem som möjliggör utvinning av näringsämnen och värme ur mat- och toalettavfall är under utredning. För att få ökad förståelse för hur de allmänna platserna ska programmeras och utformas genomför Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, som en del av samrådet, fördjupade dialoger med flickor 12-18 år och de företag som idag är etablerade i området.

Tidplan och etappindelning

Samråd sker under perioden 2016-12-20 – 2017-02-10. Efter samrådet avses detaljplanen delas i minst två delar enligt illustrationen nedan. Etapp 1 avses granskas under kvartal 4, 2017 beräknas kunna antas i kommunfullmäktige under kvartal 1, 2018. Etapp 2 planeras med ungefär ett års förskjutning jämfört med etapp 1. Etapp 1 har markanvisats och är mer detaljstuderad, vad gäller innehåll och utformning, jämfört med etapp 2 som markanvisas och vidarebearbetas mer framöver.



Planerad etappindelning efter samrådet

Staden påbörjade under kvartal 4, 2016 arbeten med renovering av Södra Kajen. Dessa arbeten fortgår t.o.m. kvartal 1, 2018. Därefter följer schaktning och markrening, kvartal 3-4, 2018. Södra Hamnvägen sänks till rätt framtida nivå under denna tidsperiod. Kvartal 1-2, 2019 genomförs arbetsgator och markarbeten vid den större parken. De första byggherrarna kan tidigast tillträda kvartal 3, 2019 och påbörja grundläggning samt garage- och källarplan. Byggherrarnas tillträde förutsätter att detaljplanen och fastighetsbildningen för etapp 1 har vunnit laga kraft. Produktionstiden för byggherrar i etapp 1 beräknas till

minst 18 månader, vilket innebär att första inflyttning kan ske tidigast kvartal 2, 2021.

Södra Hamnvägen och bangården Värtan Östra

Järnvägen Värtabanan sträcker sig från Tomtebodan till planområdet i Södra Värtan. Inom Värtabanan finns två bangårdar, Värtan Östra och Värtan Västra (se karta nedan) som används för rangering och uppställning av godståg. Värtabanan används för godstransporter till Fortums kraftvärmeverk och till Containerhamnen. När containerverksamheten flyttar till Norviksudden år 2020 så upphör genomgående järnvägstrafik förbi planområdet och industrispåret söder om Värtan Östra, som ägs av Stockholms Hamnar, kommer tas bort. Värtapiren är ansluten med järnväg till Värtabanan. Idag går dock inga färjor från Värtahamnen med järnvägsvagnar ombord.



Ortofoto med Värtabanas bangårdar och industrispår markerade.

En förutsättning för att Södra Värtan ska kunna utvecklas enligt nuvarande planförslag är att bangården Värtan Östra avvecklas. På så sätt kan Södra Hamnvägen byggas ut till en ny boulevard med god kapacitet för gång, cykel, kollektivtrafik och samtidigt klara stundtals stora flöden av fordon till och från fartyg i Frihamnen.

Samverkansavtal finns tecknat mellan staden och Trafikverket att utreda omstrukturering av Värtans bangårdar. Kapacitetsanalyser görs för att öka kapaciteten på Värtan Västra, utanför planområdet, vid avveckling av Värtan Östra. Parterna har ännu inte kommit överens om en lösning. För att avveckla och ta bort järnvägsspår på Värtan Östra krävs troligen regeringsbeslut.

Utebliven avveckling av några järnvägsspår på Värtan Östra resulterar i låg standard på Södra Hamnvägen, med en totalbredd som liknar dagens d.v.s. utan separata kollektivtrafikkörfält, trädplanteringar, gång- och cykelbanor. Detta är fallet oavsett kvartersstruktur i Södra Värtan, eftersom befintlig bebyggelse som avses bevaras begränsar Södra Hamnvägens möjliga bredd. Ifall Värtan Östra inte avvecklas försämras dessutom möjligheten till kopplingar till och från planområdet avsevärt för alla trafikslag. Ett scenario där Värtan Östra är kvar behöver konsekvensbedömas genom bl.a. trafikutredningar.

Kollektivtrafik

Staden planerar för kollektivtrafik i ett eget körfält på Södra Hamnvägen, lokalbussar inom planområdet och båtturen kollektivtrafik med hållplatsläge på Södra Kajen.

Den framtida kollektivtrafiken i Norra Djurgårdsstaden ska utredas av staden och Trafikförvaltningen med avseende på behov av reserverade utrymmen för kollektivtrafiklösningar, spårväg City, Lidingöbanan, utformning av Ropsten, och kollektivtrafik i Östlig förbindelse. Utredningen ska ta fram såväl möjliga etapplösningar som föreslå ett systemval för slutlösningen. En första delleverans planeras färdig under våren 2017 som grund för landstingets budget för 2018.

Det är av största vikt att Södra Värtan får en kapacitetsstark och effektiv kollektivtrafik, inte minst med tanke på stadens ambitioner för hållbara transporter i området. Besked om kollektivtrafiken är viktigt dels för stadens interna planeringsarbete, dels för byggherrar och andra externa intressenter.

Genomförda markanvisningar, etapp 1

Exploateringsnämnden har tidigare fattat beslut om markanvisningar i området till 15 olika byggherrar, de flesta under 2016. Elva av markanvisningarna är för bostäder (med lokaler i bottenvåningarna) i etapp ett och byggherrarna valdes ut efter ett tävlingsförfarande. Formen för tävlingen var med fasta markpriser och bedömning utifrån kvalitet och hållbarhet i genomförda bostadsprojekt. Tävlingen mottogs väl av byggherrarna och ska vidareutvecklas till etapp två.

Två byggherrar har fått markanvisning för bostäder och kontor, en för kontor och en (SISAB) för fristående förskola. SISAB ska återkomma med en bedömning av projektets kostnader med hänsyn till den hyra det ger för Östermalms stadsdelsförvaltning. Den andra förskolan i etapp ett ingick i en markanvisning för bostäder till Erik Wallin. En förutsättning för den är att Fastighetskontoret förvärvar andelar i bostadsrättsföreningen för att säkra tillgången till lokalen som sedan hyrs ut till stadsdelen.

I etapp ett har:

- A1, B1, C och K (rosa i kartan nedan) markanvisats till Bonnier Fastigheter AB för främst kontor. (ExplN 2016-03-10)
- A2 (grå) samt ospecificerad del inom kvarter F markanvisats till Niam VI Neapel 3 AB för främst bostäder. (ExplN 2016-06-09)
- N3 (mörkblå) markanvisats till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola. (ExplN 2016-08-25)
- Q och R (gult) markanvisats till WallHull AB (dotterbolag till Wallfast) för bostäder och kommersiell bebyggelse. (ExplN 2015-08-20 och ExplN 2013-03-14)

Följande har anvisats mark i etapp ett för bostäder med lokaler i bottenvåning (ExplN 2016-05-19):

- L1 (ljus orange): TB Projekt Väst AB
- L2 (orange): HSB Bostad AB
- M1 (ljus röd): Mannersons Södra Värtan AB
- M2 (röd): Byggnadsfirman Erik Wallin AB
- M3 (mörkröd): CA Fastigheter AB
- N1 (ljus blå/turkos): Senorgården AB
- N2 (mellanblå): AB Borätt
- O1 (ljusgrön): Wallenstam AB och Wallenstam nr 35 BRF med solidariskt ansvarig för det som står i avtalet
- O2 (mörkgrön): Veidekke Bostad AB
- P1 (ljuslila): Midroc Property Development AB
- P2 (mörklila): AB Abacus Bostad



Karta över Södra Värtan med markanvisade kvarter färglagda

Hittills har ca 1 000 bostäder och ca 80 000 kvm kommersiella lokaler markanvisats. Av hittills markanvisade bostäder är ca 90 % bostadsrätter och 10% hyresrätter.

Återstående markanvisningar, etapp 2

Under 2017 avser kontoret markanvisa resterande delar av planområdet, preliminärt ca 900 bostäder och lokaler för två förskolor och centrumändamål. Exploateringsnämnden beslutade 2016-06-09 att fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i resterande markanvisningar för bostäder ska vara 80 % respektive 20 %. Bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform avses markanvisas efter tävlingsförfarande.

Planförslaget möjliggör fyra förskolor i etapp två, tre planeras för fyra avdelningar och en för sex avdelningar. Förskolan med sex avdelningar är lokaliserad till översta våningen och taket på planerad byggnad för centrumändamål och kontor på torget centralt i området. Stadsdelen avråder från att planera för förskola på tak, p.g.a. tidigare dåliga erfarenheter av sådana lösningar. Två av förskolorna i etappen integreras i bostadskvarter och förvärvas

preliminärt av Fastighetskontoret för uthyrning till stadsdelen. Den fjärde avses integreras i privat fastighetsägare som bygger på den egna marken. Vem som blir verksamhetsutövare för denna förskola är ännu inte bestämt. I planeringen av förskolor har kontoret haft 10 kvm per barn som riktlinje för såväl lokalyta som gårdsyta.

Östermalms stadsdelsförvaltning har identifierat ett behov av ett gruppboende, som Exploateringskontoret ska integrera i något av de bostadskvarter som återstår att markanvisa. Kontoret undersöker förutsättningarna för markanvisningar för hotellhem och äldreboende i etapp två.

Kontorets synpunkter på planförslaget

Ekonomiska konsekvenser för staden

Planförslaget ligger i linje med målen för Norra Djurgårdsstaden och det reviderade inriktningsbeslutet för Södra Värtan som togs i Kommunfullmäktige den 26 september 2016. De sammanlagda utgifterna för Södra Värtan i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 575 miljoner kronor. Inkomsterna beräknas till cirka 5 000 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från markförsäljning. Genomförandebeslut 1 utgör utgifter om cirka 230 miljoner kronor för entreprenadarbeten i planområdets södra delar, främst för upprustning av Södra Kajen. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 procent.

Förslag på planändringar

På fastigheten Lybeck 2, som ingår i detaljplanen, föreslår Stadsbyggnadskontoret en gång- och cykelväg upplåten som allmän platsmark. Exploateringskontoret anser av drifttekniska skäl att denna istället ska vara kvartersmark, då den underbyggs av en privat fastighetsägares garage.

Ett kvarter för kontor- och centrumändamål föreslås planläggas så att en förskola möjliggörs med gård på taket. Detta välkomnas inte av Östermalms stadsdelsförvaltning, som inte har goda erfarenheter av sådana lösningar på utemiljö. Kontoret föreslår därför att denna planbestämmelse utgår. De fem förskolor som i så fall inryms i planen bedömer stadsdelen vara tillräckligt för att klara sitt behov.

Kommande beslut

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med markanvisning för resterande delar av planområdet, preliminärt ExplN 2017-10-12.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna detaljplanen som ligger i linje med beslutad projektekonomi. Förslaget möjliggör att ett område, som idag är glest bebyggt och till stora delar otillgängligt, öppnas upp för allmänheten. I Södra Värtan kan en tät och funktionsblandad stadsmiljö tillskapas vid havsfronten.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning