

Handläggare
Daniel Gleimar
08-508 876 11**Till**
Exploateringsnämnden
2018-05-24

Markanvisning för förskola inom del av fastigheten Antwerpen 2 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB och Franshill Förvaltning AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom del av fastigheten Antwerpen 2 i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet samt att tidigare lämnad markanvisning till SISAB skall återlämnas.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 11
Växel 08-508 276 00
daniel.gleimar@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringskontoret anvisade i augusti 2016 mark för en friliggande förskola med fyra avdelningar till SISAB i Södra Värtan, ett delområde inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden beläget mellan Frihamnspiren och Värtapiren. Exploateringskontoret föreslår att nämnden beslutar att markanvisningen ska återlämnas, då SISAB uppger att de inte kan få fullgod ekonomi i detta projekt. Marken föreslås istället anvisas till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB nedan gemensamt kallat Bolaget för att genomföra projektet.

Curahill Projekt AB är ett dotterbolag till fastighetsbolaget Curahill Fastigheter AB som ingår inom Finja-koncernen. Franshill Förvaltning AB, som också ingår inom Finja-koncernen, åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget i enlighet med markanvisningsavtalet. Byggaktören har valts genom direkt förfarande i dialog med Östermalms stadsdelsförvaltning. Utbyggnaden är planerad att påbörjas under 2020.

Det aktuella området för förskolan är lokaliserat inom Södra Värtans första utbyggnadsetapp. I denna etapp planeras ungefär 1 000 bostäder och 85 000 kvm kontor och lokaler för ytterligare en förskola integrerad i bostadsbebyggelsen samt lokaler i bottenvåningar för andra verksamheter.

I aktuell anvisning föreslås marken att upplåtas med tomträtt.

Tillsammans med de andra etapperna innehåller planförslaget för Södra Värtan totalt cirka 1 900 bostäder, cirka 125 000 kvm lokaler för kommunal och kommersiell service, gator, parker, torg och kajstråk.

Bakgrund

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser fram till minst år 2030. Södra Värtahamnen är indelat i de tre delområdena Valparaiso, Värtapiren och Södra Värtan.

Utbyggnaden för kvarteret Valparaiso är planerad att påbörjas år 2021 och för kvarteret planeras bostäder, verksamheter och kontor. Värtapiren är utbyggd och en ny terminalbyggnad har

uppförts år 2016. Planprocessen för Södra Värtan befinner sig i dagsläget inför granskningsskedet och antagande av detaljplanen förväntas preliminärt ske under slutet av andra kvartalet 2019. Utbyggnaden av området Södra Värtan är planerad att påbörjas år 2020.

Södra Värtan är beläget mellan Värtapiren och Frihamnspiren som ska utvecklas till ett attraktivt och levande område med blandade funktioner med innehåll av bostäder, kontor, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig kryssnings- och färjeverksamhet.

Delar av Södra Värtan är sedan tidigare planlagt för hamn- och industriändamål. Södra Värtan bedöms omfatta omkring 1 900 bostäder och 125 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor. Inom planområdet ska även gator, parker, torg, förskolor och kajstråk anläggas.

Östermalms stadsdelsförvaltning har identifierat ett behov av två förskolor med fyra avdelningar i respektive förskola i den första etappen i Södra Värtan. En ska integreras i flerbostadshus som markanvisats Erik Wallin i maj 2016. Den andra förskolan är belägen till en fristående byggnad inom ett av bostadskvarteren och föreslås härmed markanvisas till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB.

Curahill Projekt AB är ett dotterbolag till fastighetsbolaget Curahill Fastigheter AB som ingår inom Finja-koncernen. Bolaget bygger, äger och utvecklar samhällsfastigheter i främst Stockholm, Göteborg och Malmö sedan år 2016.

Tidigare markanvisning för aktuellt område

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan Staden och SISAB i augusti 2016 om nybyggnation av en fristående förskola med fyra avdelningar (cirka 850 kvm ljus BTA) inom Södra Värtans första utbyggnadsetapp.

SISAB har haft finansiella svårigheter att genomföra projektet enligt förutsättningarna i markanvisningsavtalet. Exploateringskontoret har därför beslutat att utreda alternativet att anvisa marken till en annan byggaktör.

Ansökningar om genomförande av projektet har inkommit till Exploateringskontoret från dels Turako Fastighetsutveckling AB och dels från Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB.

Efter samråd med Östermalms stadsdelsförvaltning föreslår exploateringskontoret att nämnden beslutar att SISAB ska återlämna markanvisningen och att marken istället ska anvisas till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB

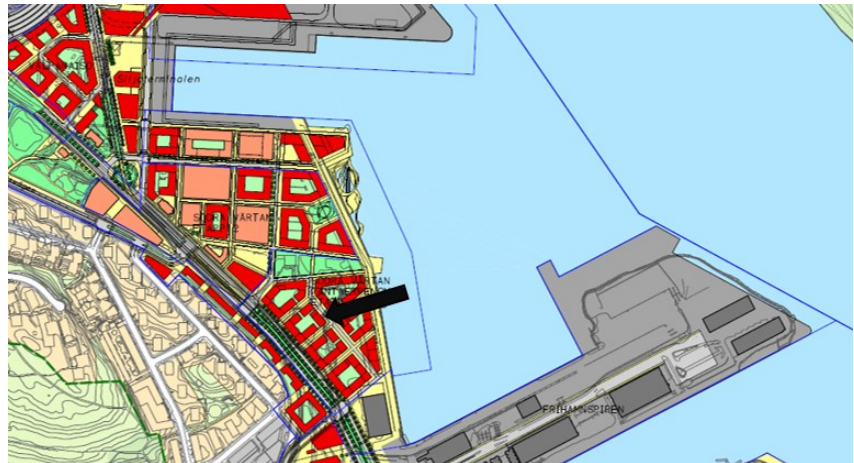
Tidigare beslut

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.
EXPLN 160609	Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för Exploateringskontorets förberedande markarbeten m.m.
EXPLN 160825	Markanvisning till SISAB i Södra Värtan för nybyggnation av fristående förskola.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en fristående förskola med fyra avdelningar (cirka 850 kvm ljus BTA) inom Södra Värtans första utbyggnadsetapp. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Markanvisningen gäller i två år från nämndens beslut och marken föreslås upplåtas med tomträtt. Exploateringskontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.



*Planöversikt för Södra Värtan med intilliggande omgivningar.
Pilen pekar på kvarteret inom vilket markanvisningen föreslås.*

Placeringen av förskolan i kvarteret har anpassats för att ge så gynnsam omgivning som möjligt m.h.t. utevistelse, solinsläpp och buller. De övriga byggaktörerna inom kvarteret är AB Borätt och AB Senorgården.



Kvarterersstruktur i etappen. Aktuell markanvisning är markerad med rött.

Förskolan ska innehålla fyra avdelningar med cirka 18 platser per avdelning, totalt 72 platser. Kvarterets gård ska utgöra gemensamhetsanläggning för samnyttjande med övriga fastighetsägare. Ytan för gården uppgår totalt till cirka 800-900 kvm varav 300 kvm av gården är tillgänglig friyta för förskolan. Utemiljön på gården har kompletterats så att gården kan anslutas till vistelseytor om cirka 400 kvm på förskolans tak. Total

tillgänglig friyta för förskolan utgörs därmed av 700 kvm. Förskolans del av gården ska kunna nyttjas av boende i kvarteret och andra när förskoleverksamheten tillåter. Förslaget har tagits fram i dialog med Östermalms stadsdelsförvaltning

Exploateringskontorets förslag

Marken föreslås upplåtas till Curahill Projekt AB och Curahill Fastigheter AB med tomträtt. Bolaget avser hyra ut förskolan till Pysslingen förskolor och skolor AB som ska bedriva verksamheten. Franshill Förvaltning AB, som också ingår i Finja-koncernen, åtar sig att solidariskt ansvara för fullgörande av samtliga åtaganden och förpliktelser som åligger Bolaget i enlighet med markanvisningsavtalet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet Södra Värtan och aktuell markanvisning motsvarar stadens mål som innefattar bland annat god kommunal service i form av nya förskolor.

Lokaler

Projektet sammanfaller med Stockholms stads vision år 2040 om god fysisk miljö i stadens förskolor.

Miljö

Framställande av en miljökonsekvensbeskrivning för Södra Värtan pågår i dagsläget. Utredning av sociala konsekvenser har utförts i en särskild analys.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar ingen grönyta i anspråk. I bland annat de centrala delarna i Södra Värtan planeras nya parkrum.

Energihushållning

Projektet ingår i Norra Djurgårdsstaden som är utsett miljöprofilsområde av Kommunfullmäktige. Bolaget förbinder sig genom bifogat markanvisningsavtal att uppföra en förskola med låg energianvändning, 45 kWh/kvm (nettoenergi).

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal