

Handläggare
Hillevie Jernberg
08-508 264 37**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för kontor inom fastigheten Hangö 1 på Östermalm till Niam VI Neapel 3 AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom fastigheten Hangö 1 till Niam VI Neapel 3 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att ca 7 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål m.m. markanvisas till Niam VI Neapel 3 AB (nedan kallat Bolaget) i detaljplaneområdet Södra Värtan, som är en del av Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken med äganderätt för 15 000 kr per kvm ljus BTA. Ärendet behandlas i expertrådet 2020-02-13.

Samråd om ny detaljplan för Södra Värtan genomfördes december 2016 – februari 2017. Planen har delats och granskning kommer att ske i tre etapper; Södra Värtan norra, Södra Värtan mellersta och Södra Värtan södra. Först ut är den norra

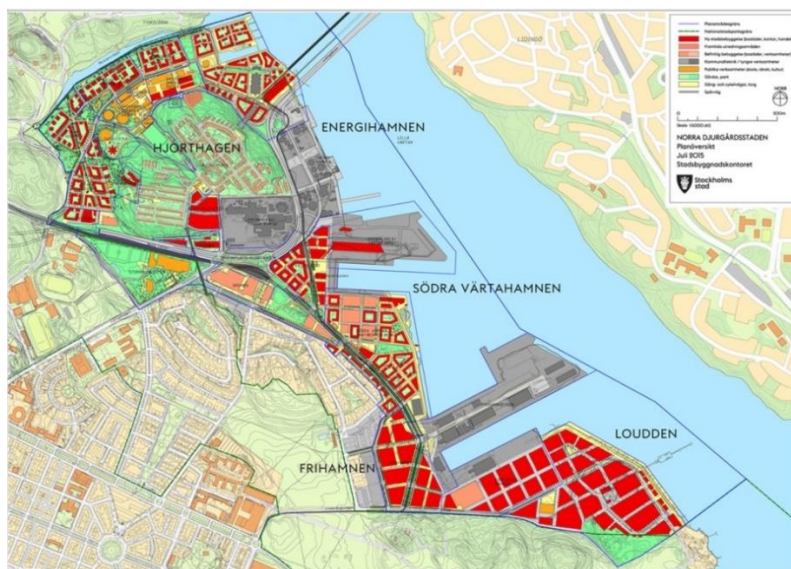
detaljplanen som planeras att ställas ut för granskning mars-april 2020 med planerat antagande i slutet av 2020.

Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan togs av exploateringsnämnden 2019-12-20. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och budgetkonsekvenser. Ärendet tas upp för godkännande i kommunfullmäktige första kvartalet 2020.

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som bidrar till att utöka antalet arbetsplatser i området. Exploateringen kommer dessutom att utgöra bullerskärm från fartygen vid Värtapiren och på så sätt bidra till att skapa förutsättningar för bostäder i fastigheter söder om Hangö 1.

Bakgrund

Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för ca 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. 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. Till området anländer många turister med fartyg till Stockholm via Värtapiren och Frihamnspiren.



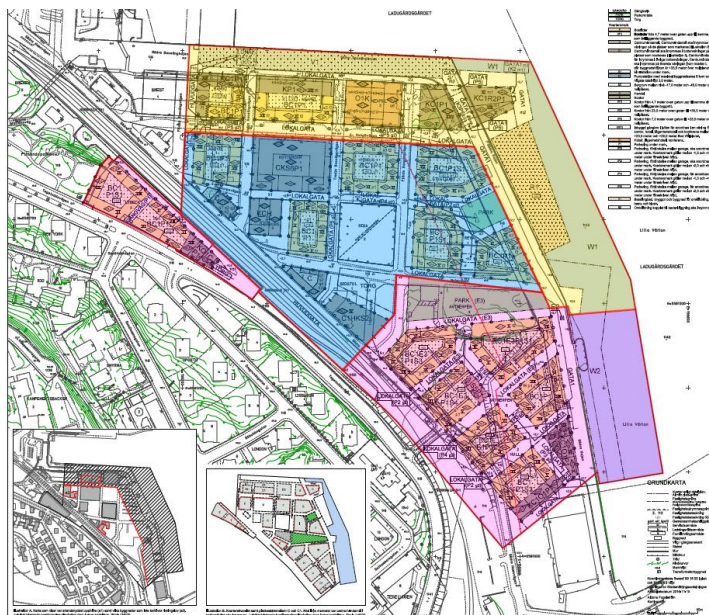
Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Södra Värtan planeras innehålla ca 1 480 bostäder och ca 115 000 kvm kommersiella lokaler för kontor, hotell, skola, förskolor och centrumändamål.



Värtahamnens delområden; Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan.

Samråd om ny detaljplan för Södra Värtan genomfördes december 2016 – februari 2017. Planen har delats och granskning kommer att ske i tre etapper; Södra Värtan norra, Södra Värtan mellersta och Södra Värtan södra. Först ut är den norra detaljplanen som planeras att ställs ut för granskning mars-april 2020 med planerat antagande i slutet av 2020.



Södra Värtans detaljplan har efter samråd delats och granskning sker i tre delar: Södra Värtan norra (gul), Södra Värtan mellersta (blå) och Södra Värtan södra (rosa).

Inom fastigheten Hangö 1, som ingår i planområdets norra del, planerades det för både kontor- och bostadsbebyggelse i samrådsförslaget. Exploateringskontoret markanvisade 2016 den sydöstra delen av fastigheten till Niam VI Neapel 3 AB för bostadsbebyggelse och den nordöstra delen av kvarteret till Bonnier Fastigheter AB för kontorsbebyggelse. Kvarterets förutsättningar har dock, under arbetet med detaljplanen, visat sig inte vara optimala för bostadsbebyggelse, dels med hänsyn till dagsljuskrav för bostäder, men främst p.g.a. möjligheten att skärma bostäder från fartygsbuller. Villkoren för detta försämrades efter att Stockholms hamnar presenterat nytt trafikeringsscenario för fartygstrafiken till Värtapiren och Frihamnspiren efter detaljplanesamrådet. Förslag på en omarbetning av exploateringen på fastigheten har utvärderats av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i syfte att bevara bostäderna. Staden har bedömt att förutsättningarna inte är tillräckligt goda för att samlokalisera bostäder med kontor i Hangö 1 och ser istället fördelar med en renodlad kontorsbebyggelse som kan skärma buller från fartyg vid Värtapiren och bidra till att bevara planerad bostadsexploatering söder om Hangö 1.

Eftersom bostäderna utgår ur detaljplanen har Bolaget visat intresse för att istället bygga kontor på platsen. Markanvisningen innebär en direktanvisning till Bolaget.

Del av Hangö 1 är sedan tidigare markanvisad till Bonnier Fastigheter AB för ca 15 000 kvm kontor. Markanvisningen till Bolaget innebär att fastigheten utökas med ca 7 000 kvm kontor.

Bolaget är ett dotterbolag till Niam VI Neapel 3 Holding AB, som ingår i koncernen Niam VI Luxemburg Sarl. Bolaget äger och förvaltar fastigheter och aktier och har sedan tidigare markanvisning i Södra Värtan för bostäder i fastigheten Pireus 1 och är innehavare av tomträtten Neapel 3, som är grannfastighet till Hangö 1.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände 2019-12-20 ärendet om reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för Södra Värtan. Ärendet tas upp för godkännande i kommunfullmäktige första kvartalet 2020.

2016-03-10 markanvisning till Bonnier Fastigheter AB för kontor m.m. i Hangö 1, Bristol 1 samt Neapel 3 m.fl, beslut i exploateringsnämnden.

2016-06-09 markanvisning till Niam VI Neapel 3 AB för bostäder i Hangö 1 och Pireus 1 samt överenskommelse om tomträtten Neapel 3, beslut i exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2015-10-15.

Markanvisning

Förslaget innehåller planer på byggnation av ca 7 000 kvm ljus BTA för kommersiellt ändamål. Den största delen av byggrätten kommer planläggas för kontor. Bottenvåningen kommer innehålla lokaler avsedda för publikt ändamål.

Marken ska överlåtas med äganderätt till Bolaget. Avtalet anger att köpeskillingen ska baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Överenskommet markpris är 15 000 kr per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå 2019-10-01.

Markanvisningen innebär ett solidariskt ansvar för Niam VI Holding AB att gentemot staden ansvara för fullgörandet av åtaganden enligt avtalet.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilområden. Bolaget åtar sig att aktivt delta i hållbarhetsarbetet och att följa Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden samt handlingsprogram för Södra Värtan, där åtaganden och ambitioner konkretiseras.

Markanvisningen sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut den 2015-12-15 om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-02-13.

Marken inom Hangö 1 används idag av exploateringskontoret för byggetableringar för entreprenader inom området.

Detaljplan

Exploateringen kräver ny detaljplan. Innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planerad tid för granskning av detaljplanen är våren 2020.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 000 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2019-10-01.

Bolaget ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av huset.

Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan togs av exploateringsnämnden 2019-12-20. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

I Norra Djurgårdsstaden planeras för ca 35 000 arbetsplatser. Exploateringen på fastigheten bedöms kunna bidra med ca 450 kontorsarbetsplatser.

Miljö

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL och Miljöbalken. De miljökonsekvenser som utreds och beskrivs inom ramen för Södra Värtans detaljplan är buller, risk- och säkerhet, vattenkvalitet, kulturmiljö och landskapsbild, föroreningar i mark, luftkvalitet, klimatpåverkan och naturmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar ingen grönyta i anspråk. Exploateringen sker på hårdgjord mark.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig genom markanvisningen att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla kravet om 45 kWh/kvm och år, i enlighet med handlingsprogrammet för Södra Värtan.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna utreds i samband med planprocessen. Vistelseytor intill ny bebyggelse och dess entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Södra Värtan har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon påverkan på barn.

Konstnärlig gestaltning

Inom Södra Värtans detaljplaneområde har 1% av stadens totala produktionskostnad avsatts till offentlig konstnärlig utsmyckning och ett konstprogram har tagits fram för hela detaljplanerområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Granskning av detaljplanen planeras till våren 2020.

Exploateringen kommer vara beroende av och samordnas med stadens arbeten med sanering av mark, ledningsflyttar och anpassning av gator. Bolagets byggstart bedöms kunna ske år 2023.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt fjärde kvartalet 2020, i samband med detaljplanens antagande. Då planeras för beslut i exploateringsnämnden om genomförande av detaljplanen samt överenskommelse om exploatering för byggrätterna i Södra Värtan norra.

Risker och osäkerheter

Detaljplan

Genom delningen av Södra Värtans detaljplan har riskerna för den norra detaljplanen minimerats. Trots detta finns en liten risk att detaljplanen överklagas, vilket får påverkan på tidplanen för genomförandet.

Genomförande

Exploateringen på Hangö 1 är beroende av att staden utför flytt av befintliga ledningar, marksanering och grundförstärkningar.

Marken i området är i olika utsträckning förorenad. Utförda miljötekniska markundersökningar visar på allt från rena områden till områden med högre föroreningshalter. En riskbedömning med mätbara åtgärds mål har tagits och samråd har skett med Länsstyrelsen kring hur föroreningarna ska hanteras. Kontrollprogram kommer tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten inför varje saneringsetapp.

Grundläggningsförhållanden är en risk som tidigt identifierats inom projektet. Under detaljplaneprocessen har kompletterande grundundersökningar genomförts och gator som har behov av grundförstärkning har identifierats. Metodval för förstärkning kommer ske i bygghandlingsskedet.

Genomförandebeslut för delar av arbetena i allmän plats som exploateringen på Hangö 1 är beroende av tas upp i KF våren 2020. Ett godkännande i KF innebär att arbeten i bl.a. Hangövägen kan påbörjas innan detaljplanen för den norra delen vinner laga kraft. På så sätt minimeras tiden mellan laga kraftvunnen detaljplan och tidpunkten då byggaktörerna kan påbörja arbeten så långt det går. För staden innebär detta en jämnare produktionstakt och minskad risk för tidsförskjutning i projektet.

Kommunikation

Den aktuella exploateringen har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som ger ett tillskott till arbetsplatser i området. Exploateringen kommer dessutom att utgöra bullerskärm från fartygen vid Värtapiren bidrar till att skapa förutsättningar för bostäder i fastigheter söder om Hangö 1.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal