

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 276 72**Till**
Exploateringsnämnden
2021-02-18

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Mårtensdal, enligt vad som framgår i ärendet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Mårtensdal är under omvandling. Det tidigare industriområdet minskas i omfattning och får en inramning av kontorsbebyggelse samt en entré till tunnelbanan. Hittills har ett höghus, hus 01, samt en lägre byggnadskropp, hus 04, uppförts. Förberett är även för ny tunnelbaneentré i hus 02, vilket är nästa kontorsetapp av vad som sammantaget kallas Sthlm new.

Staden och Remulus Svealand 5 AB (nedan benämnt Bolaget, dotterbolag inom Skanska AB) har tecknat överenskommelse om exploatering med försäljning av mark inom fastigheten

Mårtensdal 6. Överenskommelsens innehåll godkändes av exploateringsnämnden den 26 september 2019 samt av kommunfullmäktige 27 januari 2020.

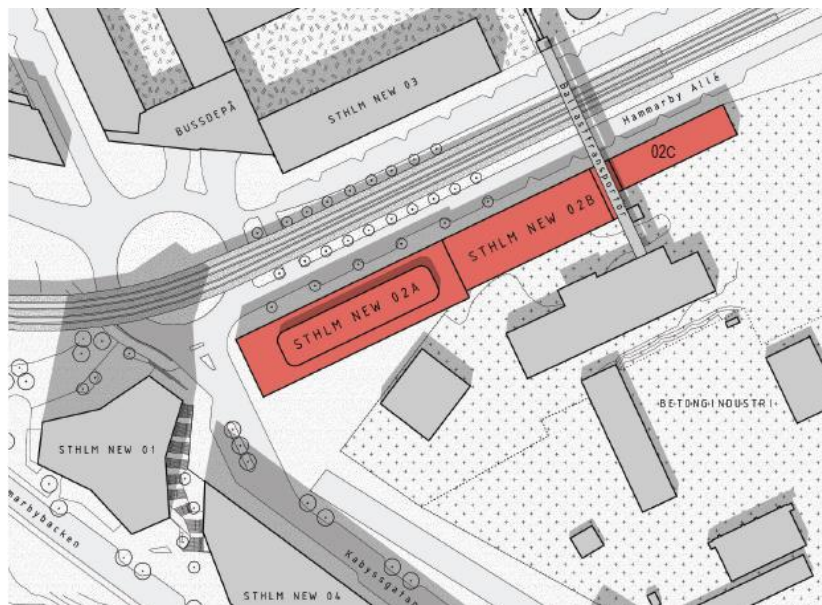


Bild 1 Rödmarkerade byggnader hus 02/Sthlm new 02 ingår i överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Mårtensdal 6 mm. Intill ligger industriområde med bland annat betongfabrik och ställverk. Tunnelbanan får entré i hus 02A.

Bolaget har i systemhandlingsskedet av arbetet med den planerade bebyggelsen utrett ledningsförhållandena på platsen och blivit varse att omfattande ledningsflytt krävs för att möjliggöra byggnation av garage. De nyligen uppförda kontorsbyggnaderna i området, Sthlm new 01, 03 och 04 redovisar samtidigt låg efterfrågan på parkeringsplatser; det finns ledig kapacitet i samtliga byggda garage. Bolaget önskar därför att utföra hus 02 utan garage och istället lösa bilparkeringsbehovet i intilliggande fastigheter med en gemensamhetsanläggning.

Tidigare beslut

Kvarteret Mårtensdal ska enligt detaljplanerna avseende Mårtensdal 6 mm (Dp 2012-02448-54) samt del av Mårtensdal 6 (Dp 2001-04840-54), antagna av stadsbyggnadsnämnden 2016-04-28 respektive 2002-08-15, utvecklas med bland annat kontorsbebyggelse. Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor fastställdes av kommunfullmäktige 2020-01-27 och tecknades mellan Staden och Bolaget 2020-03-02.

I överenskommelse om exploatering beskrivs kontorsbebyggelse med parkeringsgarage där p-talet sänkts jämfört med vad planbeskrivningen anger, till 0,25 platser/1000 kvm BTA. Detta motiveras av närhet till innerstaden, tunnelbaneentréns läge i byggnaden, ambitiösa cykelparkeringsåtgärder samt låg efterfrågan på bilparkering i intilliggande kontor. Cykelparkering ska lösas inomhus och utomhus på kvartersmark, med p-tal 20 cykelplatser/1000 kvm BTA. Omklädnings- och duschmöjligheter ska finnas.

Tilläggsavtal

Tilläggsavtalet rör bilparkeringsfrågan och innebär att planerat parkeringsgarage under hus 02A utgår. Istället åtar sig Bolaget att lösa bilparkeringsplatser genom att tillsäkras rätt till nyttjande av parkeringsplatser inom garaget för Sthlm 04 och kommande Sthlm 05. Fastigheten ska tillsäkras rätten till bilparkeringsplatser genom att delta i den kommande gemensamhetsanläggningen. Vid bestämmande av andelstal i gemensamhetsanläggningen ska samtliga ingående fastigheters behov av parkeringsplatser viktas och fördelning ske efter behov. Bolaget förbinder sig att söka, bekosta och genomföra erforderlig förrättning för gemensamhetsanläggningens inrättande.

Kraven på höga ambitioner avseende antalet cykelparkeringar, utrymmen för specialcyklar och andra cykelfaciliteter såsom luft- och tvättmöjligheter kvarstår.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret gör bedömningen att Bolagets önskemål om att lösa parkeringen för tillkommande kontorsbebyggelse i intilliggande garage, med hjälp av gemensamhetsanläggning, är rimligt och genomförbart.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets förslag.

Slut