

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1361)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
för kontorsändamål inom del av fastigheten
Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 i Södra
Hammarbyhamnen med Remulus Svealand 5 AB**
Hemställen från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6 och
Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen till Remulus Svealand 5
AB med en preliminär köpeskilling om cirka 306 mnkr godkänns och
exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om
exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Remulus Svealand 5 AB upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen. Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Mårtensdal i Hammarby Sjöstad.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden den 2 februari 2014. Exploateringsnämnden har inom ramen för genomförandet av projekt Mårtensdal ingått sammanlagt tre överenskommelser om exploatering med Remulus Svealand 5 AB. Föreliggande överenskommelse om exploatering avser den fjärde och avslutande etappen, uppförande av

kontorsbyggnader som betecknas Hus 5 och Hus 6 med tillhörande kvartersgata. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 306 miljoner kronor.

I enlighet med nämndens reglemente har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mårtensdal.

Mina synpunkter

Liksom exploateringsnämnden är jag positiv till projektet och anser att det bidrar till de mål som kommunfullmäktige har fastställt. Vidare ser jag positivt på att projektet kommer att bidra till en förbättring av stadsmiljön i Hammarby Sjöstad. De nya arbetsplatserna kommer att bidra till den upplevda tryggheten och bidra till att befolka området. Som den grönbåa majoriteten i exploateringsnämnden har uttalat, ser jag också det som angeläget att i utvecklingen beakta det samlade behovet av parkering för såväl boende som kontor när nya fastigheter tillkommer.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Mårtensdal med Remulus Svealand 5 AB.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen till Remulus Svealand 5 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 306 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Remulus Svealand 5 AB upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen. Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Mårtensdal i Hammarby Sjöstad.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden den 2 februari 2014. Exploateringsnämnden har inom ramen för genomförandet av projekt Mårtensdal ingått sammanlagt tre överenskommelser om exploatering med Remulus Svealand 5 AB. Föreliggande överenskommelse om exploatering avser den fjärde och avslutande etappen, uppförande av kontorsbyggnader som betecknas Hus 5 och Hus 6 med tillhörande kvartersgata. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 306 miljoner kronor.

I enlighet med nämndens reglemente har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 till Remulus Svealand 5 AB med en försäljningsinkomst om cirka 306 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom dess exploateringskontor, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Särskilt uttalande gjordes av Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Torsten Lindström (KD) enligt följande.

Området är viktig del av stadens utveckling och det är bra att ytterligare bebyggelse planeras i Mårtensdal. Vi ser därför positivt på den föreslagna kontorsbyggnationen. Bolaget planerar att starta genomförandet 2022 och de första hyresgästerna bedöms kunna flytta

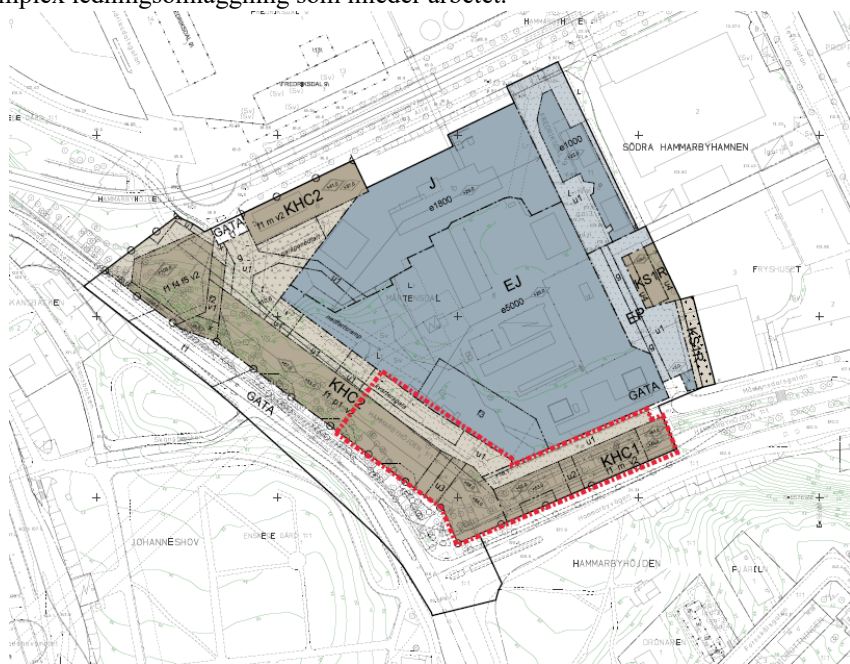
in 2027. Vi finner det dock angeläget att i utvecklingen beakta det samlade behovet av parkering för såväl boende som kontor när nya fastigheter tillkommer.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Staden markanvisade 2012 mark till Remulus Svealand 5 AB, i syfte att uppföra kontorsbebyggelse i enlighet med detaljplanen (Mårtensdal 6 m.m, Dp 2012-02448-54). Området ligger i Hammarby sjöstad och bildar entré till stadsdelen från såväl Skansbron som Gullmarsplan. Bebyggelsen inramar de industriverksamheter som bland annat Betongindustrin och Ellevios elnätsverksamhet utgör.

Staden har tidigare sålt mark till Remulus Svealand 5 i kvarteret Mårtensdal vid tre olika tillfällen och den aktuella försäljningen, hus 5 och 6, blir den fjärde och sista etappen. Kontorsbebyggelsen för etappen uppgår till cirka 32 000 kvm BTA. Bolaget planerar att starta genomförandet 2022 och de första hyresgästerna bedöms kunna flytta in 2027. Den långa genomförandetiden beror på omfattande och komplex ledningsomläggning som inleder arbetet.



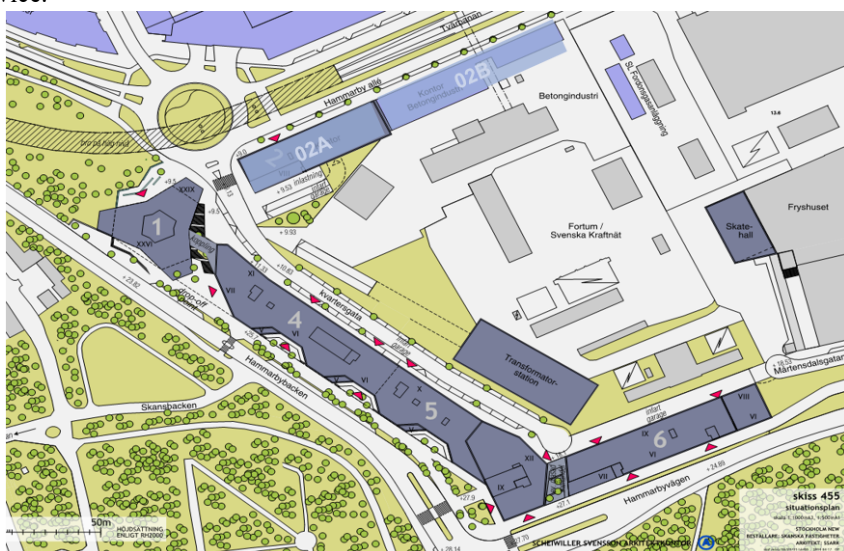
Figur 1 Urklipp ur detaljplanekartan. Område för försäljning markerat med röd streckad linje

Sammanfattningsvis anser kontoret att överenskommelsen med Remulus Svealand 5 är godtagbar för staden. Kontoret är positivt till projektet och anser att det bidrar till uppfyllelse av många av stadens stadsbyggnads mål.

Bakgrund till överenskommelsen

Kvarteret Mårtensdal har under de senaste åren påbörjat en stor förvandling från huvudsakligen industrikaraktär till mer stadsmässig kontorsbebyggelse som skapar en attraktiv entré till Hammarby sjöstad från såväl Södermalm som Gullmarsplan. Industrianläggningarna, bestående av AB Betongindustris fabrik, elnätsanläggningar tillhörande Ellevio och Svenska kraftnäts gasisolerade ställverk, blir kringbyggda med kontorshus. Remulus Svealand 5 AB (helägt dotterbolag till Skanska AB) har redan uppfört ett höghus om cirka 29 våningar, hus 1, och ett lägre komplex med cirka 5-9 våningar, hus 4, samt har byggstartat hus 2 vid Hammarby allé, en byggnad i vilken bland annat tunnelbanan till Nacka får en stationsentré.

I byggnadernas gatuplan planeras verksamheter som restauranger, handel och service.



Figur 2 Illustration Skanska. Översikt över Mårtensdal med Remulus Svealands 5:s bebyggelse nummerad. Hus 5 och 6 planeras att uppföras i nu aktuell försäljning.

Tidigare beslut

Aktuellt område ingår i detaljplanen för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. (Dp 2012-02448-54, godkänd av SBN 2016-04-28 och lagakraftvunnen 2016-07-13).

Detaljplanen beskriver bland annat kontorsbebyggelse runt tekniska anläggningar samt uppgång för den nya tunnelbanan till Nacka.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2012-01-19 lämnat markanvisning till Remulus Svealand 5 AB för att uppföra kontor inom område kv Mårtensdal.

Kontoret har tidigare tecknat överenskommelser om exploatering med försäljning vid tre tillfällen med Remulus Svealand AB; 2014-02-06, 2015-11-12 samt 2019-09-26. Aktuellt genomförandebeslut rör den fjärde och sista etappen av kontorsbebyggelsen i detaljplanen.

Överenskommelse om exploatering

En ny överenskommelse har upprättats mellan staden och Bolaget i vilken ytterligare en etapp, omfattande hus 5 och 6 med tillhörande kvartersgata, försäljs till Bolaget.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer ca 6 590 m² av fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget för en köpeskilling om ca 306 870 000 kronor. Den preliminära värdegrundade arean är 31 100 m² ljus BTA.
- Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av Bolaget.
- Tillträde skall ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och då köpebrev undertecknats av båda parter.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten upp till Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm. Vid förening över riktvärdena står staden för saneringskostnaderna.
- Bolaget svarar för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Bolaget ska på egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Bolaget har samordningsansvar för Betongindustri AB, Svenska Kraftnät, Ellevio AB, trafikkontoret mfl på platsen och ska säkra tillträde till befintliga verksamheter.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Som tidigare beskrivet finns genomförandebeslut för projekt Mårtensdal om totalt 48,3 mnkr. Enligt senaste kvartalsprognos hålls budgeten.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 4 922 -9 845 kr per m² ljus BTA om sammanlagt cirka 306 870 000 kr. Prisspannet beror på att olika priser överenskommit för olika våningsplan och användning.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Slutsats-ekonomi

Projektets totalekonomi bedöms som god. Staden har inga stora åtaganden på platsen varför de ekonomiska osäkerheterna är små.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har översiktligt bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet kan anses stödja följande mål

- en växande stad (ÖP),
- god offentlig miljö (ÖP),
- en sammanhängande stad (ÖP),
- en klimatsmart och tålig stad (ÖP),
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där

planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras,

- planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling i

Söderort.

Miljö

Området har sedan början av 1900-talet använts för industri varför marksanering på platsen sannolikt är nödvändig. Kontorsbebyggelsen bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Bebyggelsen placeras delvis på nuvarande grönremsa med träd utmed

Hammarbyvägen, som därvid utgår. Nya träd planeras framför bebyggelsen på såväl Hammarbyvägen som Hammarbybacken, likaså gröna tak.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö.

Krav och mål finns redovisade i PM Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm som Bolaget har tagit del av.

Jämställdhetsanalys

Kontoret kan konstatera att området idag har industrikaraktär och att den förslagna utvecklingen kommer att öka den upplevda tryggheten, då kontorshusen med handel i bottenvåningar bidrar med befolkning som levandegör området. Tidigare bebyggelse av området har redan förbättrat känslan av trygghet och förväntningarna är att det aktuella projektet ytterligare förbättrar situationen.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för *Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*.

Påverkan på barn

Exploateringen innebär att en kvartersgata mellan Hammarby allé och Mårtensdalsgatan byggs. Gatan kommer att fungera bland annat som en gångförbindelse mellan tunnelbanan och gymnasieskolan i Fryshuset. En koppling som i dagsläget saknas och innebär att elever får en stor omväg. Projektet får därmed positiv påverkan för ungdomar.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet kräver omfattande ledningsomläggning innan arbete med byggnaderna kan påbörjas. Bolaget planerar att starta ledningsarbetena under våren 2022 och bedömer att de kommer att pågå i cirka två år. En kvarsittande spont behövs dessutom utmed Hammarbyvägen och Hammarbybacken för att överbrygga de nivåskillnader som finns mellan de allmänna gatorna och kvartersgatan innanför kontorsbebyggelsen. Stomresning kommer ske med kranar placerade inom och i anslutning till fastigheten med planerade lastplatser intill Hammarbybacken samt Hammarbyvägen. Bolaget planerar sin byggstart av hus 5 till år 2024 och hus 6 till år 2025. Första inflyttning bedöms till år 2027.

Risker och osäkerheter

Bolaget har god kännedom om platsens förutsättningar sedan den tidigare byggnationen av hus 1, 2 och 4, varför risker kopplade till området avseende parkering, geoteknik, buller osv torde vara små.

Befintliga aktörer inom området; Betongindustri AB, Ellevio AB, Svenska kraftnät och trafikkontoret, behöver kunna bedriva sin verksamhet ostört under bygget av hus 5 och 6. Detta ställer krav på bolaget att samråda med och ta hänsyn till de berörda kring byggtrafik, etableringar och byggområden. Även detta har skett med gott resultat under tidigare byggetapper, varför riskerna bedöms som små. Samordningsansvaret som Bolaget har står beskrivet i överenskommelse om exploatering.

Den mycket omfattande ledningsomläggningen som krävs innan bygget av kontorshuset kan påbörjas är en riskfaktor i projektet. Många ledningsägare är involverade (Stockholm Vatten och Avfall, Svenska kraftnät, Ellevio AB, Stockholm Exergi, Telia m.fl) och en samordning krävs dels i planeringsskedet, dels i byggskedet. Risk finns för förskjuten tidplan.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till projektet och anser att det stämmer väl med de mål kommunfullmäktige har satt upp. Bebyggelsen kommer att medföra en stor förbättring av stadsmiljön i Hammarby Sjöstad och de nya arbetsplatserna bidrar till att öka den upplevda tryggheten, befolka området och ge underlag till service m.m.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Vidare framgår att exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ska prioritera arbetsplatsetableringar i enlighet med identifierad arbetsplatspotential.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mårtensdal, i stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad. Projektet tillför cirka 2 500 till 3 000 arbetsplatser i ett mycket bra kollektivtrafikläge.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden i samband med uppföljningsrapporter lämnat prognoser för projektet som indikerar en avvikelse med mer än 15 procent och 20 miljoner kronor från nettobudget. Kommunstyrelsen har därför vid ett flertal tillfällen uppmanat nämnden att sänka utgifterna i projektet och vid behov återkomma till kommunfullmäktige för ett reviderat genomförandebeslut i enlighet med stadens investeringsregler.

I samband med verksamhetsplan 2022 redovisar nämnden en prognos för projektet där utgifterna beräknas uppgå till 66,2 miljoner kronor och inkomsterna till 1,7 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att den prognostiserade nettoutgiften 64,5 miljoner kronor avviker med 23,4 miljoner kronor från genomförandebeslutet och motsvarar en avvikelse med 57 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar därmed att tidigare uppmaningar om reviderat genomförandebeslut kvarstår.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1 med en preliminär köpeskillning om cirka 306 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.