

HandläggareKristin Twengström/Lena Hall
08-508 264 65/070-551 99 12**Till**Exploateringsnämnden
2023-08-24

Förnyelse av tidig markreservation för bostäder, handel, kontor m.m. i del av fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde 1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen till Wallenstam Fastigheter 141 AB och Wallenstam AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden gör en tidig markreservation för bostäder, handel, kontor m.m. inom fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde 1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen till Wallenstam Fastigheter 141 AB och Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om tidig markreservation enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefStaffan Lorentz
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 65
Växel 08-508 276 00
kristin.twengstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

2015-12-10 beslutade exploateringsnämnden att göra en tidig markreservation till Wallenstam Fastigheter 141 AB och Wallenstam AB (nedan gemensamt kallade Wallenstam) för ett område inom fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde

1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen. Ett avtal om tidig markreservation tecknades och har genom åren förlängts. Den senaste förlängningen gjordes år 2021 och gällde fram till och med 2022-12-10.

Både staden och Wallenstam önskar fortsatt ha ett avtal om tidig markreservation för berört område. Detta i och med att projektet fortfarande är i ett tidigt skede och att staden och Wallenstam alltså är överens om att fortsätta planeringen för den tänkta inriktningen.

I och med att avtalet från 2015 inte förlängdes innan det upphörde, behöver avtalet förnyas. Kontoret föreslår att ett nytt avtal om tidig markreservation för samma område tecknas med Wallenstam. Ett förslag till nytt avtal, som utgår från tidigare avtal, har tagits fram. Förslaget till nytt avtal innehåller vissa mindre ändringar från tidigare avtal.

Bakgrund

Ropsten är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och en stor kollektivtrafikknutpunkt. Ropsten ska omvandlas i samklang med övrig stadsutveckling inom Norra Djurgårdsstaden. Kvarteren närmast Lidingöbron är komplicerade att utveckla på grund av närheten till vägar och spår med buller och risk. Vidare ska bussterminal och andra funktioner kopplade till kollektivtrafiken inrymmas. Området berörs även av riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse.

Wallenstam valdes år 2015 som utvecklare av Ropsten efter en utvärderingsprocess där fyra bolag sökt markanvisning för Ropsten visat referenser och ambitioner för platsen och för hållbart byggande. Wallenstam kunde bland annat visa på erfarenhet från liknade komplicerade projekt, fungerande samarbeten med regionen om kollektivtrafikplatser, höga ambitioner för Ropsten samt att de kan skapa mycket bostäder, bland annat genom att bygga ut i vattnet.

Beslut om start-pm för detaljplan för området Kolkajen-Ropsten fattades av stadsbyggnadsnämnden 2015-05-21, Sdp 2013-01629. Inför samråd togs beslut om att dela området Kolkajen-Ropsten i två planer utifrån de oklarheter som rådde i Ropsten, främst gällande kollektivtrafiklösningar men även ytanspråk för Östlig förbindelse. Många av dessa oklarheter kvarstår fortfarande och

behöver redas ut innan planarbetet i Ropsten kan komma vidare. Beslut behövs kring kollektivtrafikknutpunkten och volymer, särskilt avseende den nya bussterminalen. Inrymmandet av en trafikplats för Östlig förbindelse ger vidare omfattande begränsningar i möjligheten att utveckla Ropsten med verksamheter och bostäder.

För att komma vidare med strategiskt viktiga frågor i Ropsten behöver den byggaktör som ska bygga kvarteren vara med i planeringen. Wallenstam har visat att de klarar att bygga med gott resultat i likande komplexa miljöer.

Tidigare beslut

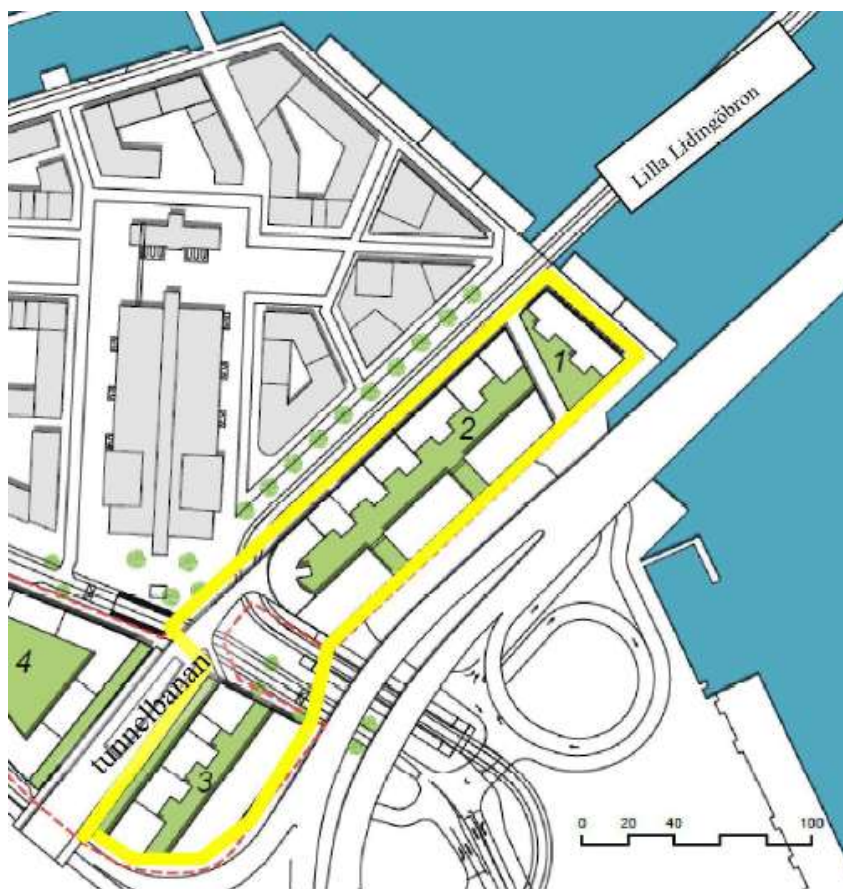
Området för den tidiga markreservationen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och omfattas av det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2020-11-02.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2015-05-21, Sdp 2013-01629. Området runt Ropsten har brutits ut från detta ärende till en egen detaljplan, Sdp 2016-14766.

Exploateringsnämnden beslutade 2015-12-10 att ge en tidig markreservation till Wallenstam (dnr E2015-03347).

Tidig markreservation

Kvarteren närmast Lidingöbron i Ropsten ska utvecklas i samklang med övrig stadsutveckling inom Norra Djurgårdsstaden. Här ska en ny bussterminal inrymmas och kopplingen mellan buss och tunnelbana förbättras. I ett tidigt skede av planeringen tittade man på möjligheterna att tillskapa minst 65 000 kvadratmeter BTA med bostäder, kontor, handel och parkering inom området. Till följd av frågorna kopplade till bl.a. markanspråken för Östlig förbindelse är det sannolikt att bedömningen av antal tillkommande BTA kommer minska. I dagsläget har inga nya skisser tagits fram. Så snart detaljplanearbetet återupptas kommer uppdaterade bedömningar kunna göras.



Wallenstams tidiga skiss (Wingårdh Arkitekter AB) för bebyggelse i kvarteren. De intilliggande kvarteren har i detaljplanearbetet för Kolkajen omarbetats.

Markreservationsområdets ungefärliga utbredning är markerat med gult.

Det är osäkert hur många nya bostäder som kan tillskapas inom området och fördelningen mellan bostadsrätter/hyresrätter är ännu inte beslutad.

Mot bakgrund av ovanstående är markreservationsområdet preliminärt och kan komma att justeras beroende på förutsättningarna. Exploateringen innehåll och utformning kommer att utredas inför markanvisning och prövas i planprocessen.

Staden kommer under detaljplanearbetet att studera förbättrade kopplingar mellan alla trafikslag inom området.

Det finns osäkerheter kring utvecklingen i Ropsten som behöver klargöras innan ett avtal om markanvisning kan tecknas. Därför föreslår kontoret att en tidig markreservation ges. Inför markanvisningen ska

- avtal mellan staden, regionen och byggaktören tecknas. Utvecklingen i Ropsten behöver ske i ett nära samarbete mellan staden, regionen och byggaktören Wallenstam. Organisation och ansvar för planering, projektering, anläggande och långsiktig förvaltning för kollektivtrafikens mark och funktioner, måste klarläggas och fastställas.
- markpriset fastställas. Under tiden fram till markanvisning ska kostnaderna för att inrymma bussterminalen, extrakostnaderna för att hantera risk och buller från Lidingöbron och andra kostnadsdrivande förutsättningar utredas så att ett markpris kan fastställas.
- osäkerheter som berör Ropsten värderas. En rad stora beslut som är berör Ropsten är under beredning, se nedan under rubriken ” Risker och osäkerheter”.

Den tidiga markreservationen ger Wallenstam ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen och gäller under ett år från nämndens beslut.

Förslag till avtal om tidig markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

Staden och Wallenstam var i tidigare avtal om tidig markreservation överens om indikativa markpriser för Ropsten, med indextidpunkt oktober 2015, enligt nedan:

- 29 000kr/kvm ljus BTA för bostäder (tillägg tillkommer för bostäder med sjöutsikt)
- 10 000kr/kvm ljus BTA för kontor och hotell
- 12 000kr/kvm ljus BTA för handel

Dessa indikativa markpriser godkändes av Expertrådet den 2 december 2015 (dnr E2015-00712).

Markpriserna ovan, uppindexerade enligt det index som framgår av det tidigare avtalet, ger följande indikativa markpriser med indextidpunkt februari 2023:

- 35 222 kr/kvm ljus BTA för bostäder (tillägg tillkommer för bostäder med sjöutsikt)

- 18 338 kr/kvm ljus BTA för kontor och hotell
- 14 694 kr/kvm ljus BTA för handel

Dessa uppindexerade indikativa markpriser har stämts av med avdelningen för mark och värdering. Mark och värdering har gjort bedömningen att dessa indikativa markvärden är marknadsmässiga och inte behöver omförhandlas.

Marken för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Området för den tidiga markreservationen omfattas av det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som togs i kommunfullmäktige 2020-11-02.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Inom projektet planeras tillskapande av ny bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhöga läge.

Arbetsplatser och verksamheter

Inom projektet planeras kontor, handel, hotell m.m. i kollektivtrafikhöga läge. Detta kommer i sin tur tillskapa fler arbetstillfällen inom området.

Kollektivtrafikknutpunkt med olika trafikslag

Ropsten ska omvandlas till en attraktiv och effektiv bytespunkt, med en ny bussterminal och andra funktioner kopplade till kollektivtrafiken. Inom området finns idag både tunnelbana, spårväg, buss och pendelbåt. Förbindelserna mellan dessa trafikslag ska förbättras och tydliggöras.

Miljö

Kontoret kommer inför markanvisning att göra en tidig miljöbedömning. De miljöfrågor som i dagsläget bedöms behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen är markföroreningar, buller och grönytefaktor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Hållbarhetskrav

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020. För varje delområde och utbyggnadsetapp framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för dokumentet Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Inom projektet Norra Djurgårdsstaden tog kontoret fram en barnkonsekvensanalys 2008 i samband med det fördjupade programmet för Hjorthagen 2009. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv kommer att finnas med under planeringen av området, i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

En socialt värdeskapande analys (SVA) ska genomföras i samband med detaljplanearbetet. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Exempel på detta kan vara mötesplatser eller trygga stråk.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning. Det är idag osäkert när markanvisning av området kommer kunna ske.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Ropsten berörs av flera stora infrastrukturprojekt där det finns en rad risker och osäkerheter.

1. *Nytt läge för Lidingöbanans station*

Stadsutvecklingen i Ropsten och kvarteren för den tidiga markreservationen bygger på att det gamla läget för Lidingöbanans ändhållplats flyttas. Ett förslag till nytt läge har tagits fram för att skapa goda omstigningsförhållanden mellan trafikslagen i en kompakt och stadsmässig knutpunkt. Förslaget är framtaget av staden och trafikförvaltningen, i samråd med Lilla Lidingöbroprojektet. Arbetet med Spårväg City vilar för närvarande. Oavsett när eller om Spårväg City kommer till, behövs det nya spårvägsläget för den planerade stadsutvecklingen. Det åligger regionen att skyndsamt verka för att så snart som möjligt kunna flytta till det (nya) permanenta läget, men det finns inga beslut avseende finansiering, ansvar för projektering och anläggande. Samma osäkerhet gäller för provisorier för bussterminal och spår.

2. *Ägande av mark för kollektivtrafik*

Det pågår en diskussion mellan staden och trafikförvaltningen om mark för kollektivtrafikanläggningar. Trafikförvaltningen vill äga marken för till exempel bussterminaler (ofta i form av 3D-fastigheter). Staden vill fortsätta enligt gällande huvudavtal, där anläggningarna upplåts med arrende eller med tomträtt.

3. *Ny tunnelbana till Lidingö*

Ropsten berörs av ett reservat för ny tunnelbana till Lidingö. En ny tunnelbana skulle innebära förändringar av strukturen i Ropsten.

4. *Östlig förbindelse*

Ropsten berörs av Trafikverkets riksintresseprecisering avseende Östlig förbindelse. Detta kommer påverka

strukturen i Ropsten, sannolikt genom minskad möjlighet till bebyggelse inom området.

5. *Riskhantering kopplat till Energihamnen*

Området ligger intill Energihamnen och kan komma att påverkas av verksamheter där. Detta kommer att utredas mer under planprocessen.

I övrigt finns stora svårigheter att hantera som kan innebära förskjutningar i tid och kostnader.

- Många parter är involverade (Lidingö kommun, regionen, Trafikverket som äger Lidingöbron m.fl.). Detta innebär komplicerade processer med stora osäkerheter i tid och utfall.
- Det är ett komplext bygge nära infrastruktur och kollektivtrafik som ska fungera under hela byggtiden
- Byggnationen ut i vattnet kräver miljötillstånd och är dessutom komplicerad att genomföra.
- Frågor om buller och risk från Lidingöbron ska hanteras och kan påverka projektets utformning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreservationen ger förutsättning för samtal om de avtal och utredningar som behövs inför en markanvisning.

Wallenstam är en part som tidigare utvecklat platser med stor komplexitet och kan visa på bra samarbetsprojekt med regionen. Wallenstams skisser för platsen innebär ett intensivt utnyttjande av platsen med mycket bostäder. Detta överensstämmer med stadens ambitioner. Flera byggnader föreslås uppföras inom området. Trafikinфраstrukturen och kollektivtrafikens behov innebär dock att det är olämpligt att dela markreservationsområdet på flera byggherrar.

Kontoret anser att det är positivt att Wallenstam bygger såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Som ovan nämnts innehåller projektet en rad svårigheter. För att komma vidare krävs bl.a. en uppgörelse med regionen om upplåtelseform för mark som nyttjas för kollektivtrafik.

Slut