

Handläggare
Daniel Gleimar
08-508 876 11**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Markanvisning för kansli och idrottsändamål inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 till Djurgårdens Elitfotboll AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för kansli och idrottsändamål inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 till Djurgårdens Elitfotboll AB i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att anvisa mark till Djurgårdens Elitfotboll AB, nedan kallat Bolaget, för uppförande av maximalt 800 kvm lokaler för kansli och idrottsändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:5 i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm. Området är beläget inom Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen, inom Hjorthagen och ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Planarbete för

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Hjorthagskransen pågår och detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2026. Tidigare har ca 50-80 vård- och omsorgsbostäder och ca 25 hyresrätter samt förskola markanvisats inom Hjorthagskransen.

Djurgårdens Elitfotboll AB är en del av koncernen Djurgårdens IF Fotbollförening, nedan kallat DIF FF. Bolaget har valts genom direktanvisning. Under år 2019 har Bolaget inkommit med markanvisningsansökan för uppförande av en byggnad som omfattar ett kansli och ytor för omklädningsrum samt gym.

Det aktuella markområdet är beläget intill Hjorthagens IP inom planområdet Hjorthagskransen. Inom markområdet har en kanslibyggnad varit uppförd, som har rivits av fastighetskontoret under år 2023. Den rivna byggnaden har tidigare nyttjats av Bolaget och DIF FF för kansli/omklädningsrum för deras idrottsverksamhet på Hjorthagens IP. Den totala ytan för den nya bebyggelsen får maximalt omfattas av 800 kvm och högst tre våningar, varav en i souterräng. Markområdet är beläget intill höga ekologiska värden som ska skyddas och bevaras.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projektet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som exploateringsnämnden beslutade om 2019-11-14 och har antagits av kommunfullmäktige 2020-11-02. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del av den samlade redovisningen för Hjorthagen.

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning av bebyggelsen kommer att prövas under planprocessen. Ett start-PM har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2022-01-27. Samråd för detaljplanen planeras ske år 2024. Detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2026 och därefter kan byggstart ske för området. Platser som inte är aktuella för exploatering kommer skyddas och bevaras.

Exploateringskontoret anser att projektet överensstämmer väl med ambitionen att utveckla Norra Djurgårdsstaden till en ny hållbar och levande stadsdel med nya arbetsplatser i centralt läge. Projektet Hjorthagskransen möjliggör att stärka sambanden mellan befintlig bebyggelse i Hjorthagen och planerad bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden. Byggnaden ska

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Den plats som föreslås för markanvisning ligger inom Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen. Ett utredningsarbete i form av bland annat en naturvärdes- och insektsinventering har utförts mellan åren 2019 och 2021. Utredningsarbetet har medfört en samlad syn på de platser som ska bevaras samt exploateras. Utifrån utredningsarbetet kan det uppföras 400 bostäder inklusive vårdboendelägenheter och kommersiella lokaler jämte en förskola med 72-90 förskoleplatser inom Hjorthagskransen.

Ett start-PM för detaljplaneläggning av Hjorthagen 1:1 m.fl. (Hjorthagskransen) har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2022-01-27. Ny byggnad för kansli och idrottsändamål omfattas av denna detaljplan. Detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2026. Området Hjorthagskransen kan utgöras av ca 400 bostäder, kontor och centrumverksamhet enligt start-PM. Två markanvisningar har beslutats i exploateringsnämnden år 2022. Kommande markanvisningar planeras till år 2024.

Stadsplan 1796 från år 1937 gäller för föreslagen plats för markanvisning inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5, som avser park- eller planterad allmän platsmark och idrottsändamål.

Inom föreslaget markanvisat område har tidigare funnits en byggnad. Bolaget och DIF FF har tidigare hyrt byggnaden av fastighetskontoret för kansli/omklädningsrum. Byggnaden har rivits under 2023, då den var i för dåligt skick att kunna nyttjas till idrottslig verksamhet.

Markanvisningsansökan

Bolaget har valts genom direktanvisning med anledning av att Bolaget och DIF FF tidigare nyttjat platsen för kansli invid Hjorthagens IP inom fastigheten Hjorthagen 1:5. En markanvisningsansökan har inskickats av Bolaget år 2019. Markanvisningsansökan avser intresse om att uppföra ett nytt kansli och lokaler för idrottsändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:5 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

Djurgårdens Elitfotboll AB har ca 45 anställda och ingår i koncernen Djurgårdens IF Fotbollförening. Djurgårdens IF Fotbollförening har över 25 000 medlemmar och är Sveriges största fotbollsförening sett till medlemsantal. Djurgårdens Elitfotboll AB bedriver den idrottsliga verksamheten hänförligt till Djurgårdens IF Fotbollförenings elitlag och förvaltar samt

brukar de kommersiella rättigheterna knutna till Djurgårdens IF Fotbollförening. Under ett flertal år har Bolaget och DIF FF uttryckt ett stort behov av att uppföra ett nytt kansli i angränsning till Hjorthagens IP. Bolaget har inte fått markanvisning inom staden tidigare.

Det har inkommit ett flertal markanvisningsansökningar från olika aktörer avseende exploatering inom föreslaget markanvisningsområde. Totalt har det inkommit ett sextiototal markanvisningsansökningar för intresse av uppförande av ny bebyggelse inom Hjorthagskransen. Kontoret bedömer att endast en byggnad för kansli och idrottsändamål kan uppföras på föreslaget markanvisningsområde med anledning av de ekologiska värdena och närheten till idrottsplatsen.

Djurgårdens Elitfotboll AB (org.nr. 556680-5320), föreslås anvisas mark för ett nytt kansli och idrottsändamål om högst 800 kvm LOA inom området. Kontroll har gjorts av Bolagets och koncernens kreditvärdighet och finansiella situation. Bolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Tidigare beslut

KF 2009-09-07 Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserad på fördjupat program för Hjorthagen.

KF 2014-04-07 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 2017-11-06 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

EXPLN 2019-11-14 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 2020-11-02 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

SBN 2022-01-27 Start-PM för detaljplan Hjorthagskransen.

EXPLN 2022-06-09 Markanvisning för vård- och omsorgsboende, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB och Gimle Bostad AB

EXPLN 2023-08-24 Uppsägning av tomträtten för fastigheten Ljusbågen 1 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Markanvisning

Förslaget innehåller nyuppförande av kansli och omklädningsrum om högst 800 kvm LOA. Kansliet planeras vara aktivitetsbaserat. Antal arbetsplatser uppskattas till cirka 40-45 som kommer att specificeras under planprocessen. Bolaget och DIF FF är verksamhetsutövare på Hjorthagens IP som angränsar till markanvisningsområdet. En ny byggnad föreslås uppföras av Bolaget på samma plats som den tidigare byggnaden.

Bebyggelsen avser lokalyta för kansli och omklädningsrum samt gym för Bolagets och DIF FFs idrottsliga verksamhet på Hjorthagens IP. Befintlig tillfartsväg för angröring till den nya byggnaden ingår i markanvisat område. Tillfartsvägen får inte bebyggas utan enbart nyttjas för angröring till den nya byggnaden.



Föreslagen markanvisning inom fastigheten Hjorthagen 1:5. Röd färg avser ny bebyggelse och blå färg avser tillfartsväg.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy och gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningen avses upplåtas med tomträtt i samband med överenskommelse om exploatering.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-12-07 (dnr E2023-01706).

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Parkeringsbehovet för Hjorthagskransen kommer lösas via parkeringsköp i planerat bergrumsgarage i Hjorthagsberget. Parkering för rörelsehindrade och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplanläggning 2022-01-27.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet utgör en del av reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som har godkänts av exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive kommunfullmäktige 2020-11-02. Planerade intäkter och utgifter inom delprojektet Hjorthagskransen ryms inom inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de byggaktörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggaktörers del av projekteringen står dessa för. Staden har risk för förgävesprojektering avseende utredningar för allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. 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 framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Arbetsplatser och lokaler

Det planeras för ca 35 000 arbetsplatser i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringen inom föreslagen markanvisning bedöms bidra med cirka 40-45 arbetsplatser, som kommer specificeras under planarbetet. Den föreslagna byggnaden med kansli, gym och

omklädningsrum medför en förbättrad tillgänglighet samt arbetsmiljö för verksamheten som bedrivs på Hjorthagens IP.

Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) ska genomföras i samband med detaljplanearbetet i enlighet med beslutad budget år 2023. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Exempel är mötesplatser, trygga stråk, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation. Föreslagen markanvisning bidrar till att stärka föreningsliv och idrott i närområdet samt inom stadsdelen. Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets positiva påverkan på barn.

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 Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Markområdet som föreslås anvisas är delvis kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill den nya byggnaden och entréer planeras göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga via Artemisgatan. Behov av markparkering i angränsning till Hjorthagens IP behöver beaktas i det kommande detaljplanearbetet, vilket fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har påtalat i dialog med staden. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen anser att avståndet till Hjorthagsgaraget är för långt i förhållande till Hjorthagens IP.

Barnrättsperspektivet

Projektet ska främja att barn och ungdomar ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. En barnkonsekvensanalys har genomförts år 2008 i samband med programmet för Hjorthagen år 2009. Exploateringen kommer öka tryggheten genom att möjliggöra närvaro av idrottslig verksamhet samt tillskapa nya stråk, som kommer att gynna barn och ungdomar. I planarbetet kommer barnrättsperspektivet finnas med för att säkerställa behovet av idrottsytor, lekplatser, grönytor och förskolor.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Senaste trygghetsmätningen för Stockholm stad som genomfördes år 2023 visar att de flesta boende i Norra innerstaden upplever sin stadsdel som en trygg plats. Ett trygghetsarbete mellan stadsdelsförvaltningen och polisen pågår.

Miljömässig hållbarhet

Närliggande bebyggelse i Hjorthagen är grön-, och gul klassificerad enligt Stadsmuseets inventering, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Länsstyrelsen och Stadsmuseet kommer att vara involverade i den fortsatta processen. Kanslibyggnaden som tillskapas får inte bli för hög i förhållande till omgivande bebyggelse och ska anpassas till topografin. Föreslagen plats är redan ianspråktagen och ny bebyggelse innebär återbruk av exploaterad mark. Kopplingar till idrottsplatsen kommer stärkas i och med exploateringen.

En övergripande miljökonsekvensbedömning genomfördes år 2008 i samband med framtagande av programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden. Frågor som utpekats för vidareutredning är främst markföroreningar, påverkan på nationalstadsparken, hur ekologiska samband kan stärkas, påverkan på kulturmiljö och hur god ljud- och luftkvalitet kan uppnås. Kontorets bedömning är att föreslagen kanslibyggning inte medför någon betydande påverkan. En fördjupning av MKB avses utföras under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen för projektet Hjorthagskransen. Den nya byggnaden avses uppföras inom tidigare ianspråktagen mark vid Hjorthagens IP. En förutsättning för exploateringen är att redan nyttjad mark ska bebyggas med ett fotavtryck om 260-300 kvm, som är mindre än ianspråktagen mark. Påverkan på intilliggande ekologiska värden eller spridningssamband ska undvikas. Enligt framtaget handlingsprogram anges grönytefaktor för den bebyggelse som avses uppföras.

Hållbarhetskrav

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet

för Hjorthagen 1:5 m.fl. Målet om högst 45 kWh/kvm och år för lokaler ska eftersträvas. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och inflyttning bedöms till år 2028. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 år 2026.

Bolaget åtar sig att ansluta sig till och nyttja Norra Djurgårdsstadens bygglogistikcenter (BLC). Den blivande fastigheten kan komma att behöva ansluta sig till en befintlig sopsugsanläggning som är belägen i Hjorthagen.

Risker och osäkerheter

Med anledning av att planområdet är stort med många viktiga frågor att hantera bedömer kontoret att det finns risk för att tidplanen förskjuts i tid samt att detaljplanen kan bli överklagad. Buller, kulturvärden och höga naturvärden har i utredningsarbetet för Hjorthagskransen identifierats som viktiga frågor att utreda vidare. Under planprocessen ska föroreningssituationen utredas.

Höga krav på god samordning och logistik är nödvändigt för områdets utbyggnad med anledning av pågående idrottsverksamhet. Omgivande ytor vid planerad byggelse har begränsade etableringsmöjligheter. Angränsande bostadsbebyggelse, topografi och naturvärden medför att byggarbetsplatsen kan bli svårframkomlig. Parkeringsbehovet inom Hjorthagskransen ska lösas i Hjorthagsgaraget och är en förutsättning för kommande exploatering.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i nära samarbete med berörda förvaltningar. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen är positiva till utbyggnadsförslaget, som under ett flertal år har haft dialog med Bolaget och DIF FF om att hitta en lokalyta på Östermalm i angränsning till en idrottsplats.

Föreslagen bebyggelse kommer att vara belägen också intill annan befintlig idrottslig verksamhetsyta, Hjorthagshallen, placerad i anslutning till Hjorthagens IP. Hjorthagens IP har upprustats och moderniserats och nyttjas idag bland annat av Bolaget och DIF FF.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltning har inga synpunkter på föreslagen bebyggelse. Berörd stadsdelsförvaltning har tidigare påpekat behovet av plats för återvinningskärl i närområdet och behov av att ha nära dialog med boende inom området om Hjorthagskransens utbyggnadsförslag. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norra innerstadens stadsdelsförvaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen och anser att projektet har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden i enlighet stadens ambitioner. Markanvisningsområdet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om år 2020.

I enlighet med Översiktsplan för Stockholm 2018 och beslutad budget år 2023 ska det skapas förutsättningar för ett levande föreningsliv och idrottslig verksamhet med tillgängliga mötes- och samlingslokaler. Föreslagen byggnad kommer stärka tillgänglighet, trygghet och arbetsmiljö för den idrottsliga verksamhet som bedrivs på Hjorthagens IP. Projektet har goda förutsättningar att bidra till nya arbetsplatser i ett centralt läge med bra kommunikationer.

Föreslagen byggnad ska anpassas till angränsande höga naturvärden, intilliggande bebyggelse och idrottsverksamhet. Markområdet har ianspråktagits av en byggnad som nu rivits. En ny kanslibyggnad med omklädningsrum och gym kommer att medföra att Bolaget och DIF FF kan fortsätta bedriva sin idrottsliga verksamhet på Hjorthagens IP. Projektet ligger väl i linje med Norra Djurgårdsstadens miljöprofilering, för en levande stad i form av bebyggelse med funktionsblandning.

Slut