

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539**Till**
Exploateringsnämnden
2024-11-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Selvaag Bostad Entreprenad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Entreprenad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefStaffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning om ca 160 bostadsrättslägenheter till Selvaag Bostad Entreprenad AB, nedan kallat Bolaget, inom planområdet Terrasskvarteret östra i Norra Djurgårdsstaden.

Selvaag Bostad Entreprenad AB är ett helägt dotterbolag till koncernmodern Selvaag Bolig ASA. Bolaget är börsnoterat i Norge och har sedan 2019 varit verksamt i Sverige.

Terrasskvarteren ingick ursprungligen i detaljplanen för Kolkajen för vilken samråd hölls 2016. I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs ett beslut på projektnivå om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Detaljplanen för Terrasskvarteren var på granskning december 2022 till januari 2023. Efter granskning har endast en av de två markanvisade byggaktörerna tecknat överenskommelse om exploatering. Ärendet behandlades i exploateringsnämnden 2024-08-22. I samband med detta godkände stadsbyggnadsnämnden halva detaljplanen där det fanns en tecknad Överenskommelse om exploatering. Den del av detaljplanen som då godkändes av stadsbyggnadsnämnden behöll namnet Terrasskvarteren. Den del

som bröts ut för ett senare godkännande fick namnet Terrasskvarteret östra.

Detta tjänsteutlåtande avser en markanvisning inom Terrasskvarteret östra. Detaljplanen planeras för godkännande i stadsbyggnadsnämnden under slutet av 2024.

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som godkändes i exploateringsnämnden 2024-06-13 och förväntas beslutas av kommunfullmäktige under 2024.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 526 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-06-04.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och Terrasskvarteren och anser att projekten har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Kolkajen, såväl som besöksmål och boendemiljö samt som ett föredöme för hållbart stadsbyggande.

Bakgrund till markanvisningen

Platsen för föreslagen markanvisning ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Hjorthagen, och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Planerad exploatering inom Hjorthagen 1:3 genomförs i enlighet med Fördjupat program för Hjorthagen från 2009, som utgör grunden för planeringen i Norra Djurgårdsstaden.

Huvuddelen av området för Kolkajen saknar detaljplan. I dag pågår upplagsverksamhet, markrening, utbyggnad av tunnlar och av Bobergsgatan samt energiproduktion i Stockholm Exergis värmepump med mera.



Strukturplan över området Hjorthagen inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Detaljplanen för Terrasskvarteren ingick initialt detaljplanen för Kolkajen och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Detaljplanen för Kolkajen inklusive Terrasskvarteren var på samråd under 2016. I samrådsskedet innehöll detaljplanen cirka 1 500 bostäder med en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130 bostadsrätter. Därutöver cirka 11 000 kvadratmeter kommersiella lokaler, publika lokaler i det befintliga vattengasverket samt två förskolor.

I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs ett beslut på projektnivå om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Detaljplanen för Terrasskvarteren var på granskning december 2022 till januari 2023.



I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering har endast ett av de två markanvisade bolagen skrivit under. På grund av detta har detaljplanen för den östra delen av Terrasskvarteren brutits ut för att antas senare i år med namnet Terrasskvarteret östra. Ny omfattning för detaljplanen Terrasskvarteret östra redovisas nedan med röd markering nedan.



Området för Terrasskvarteren har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde. På området fanns tidigare produktionsutrustning samt en infartstunnel till anläggningar i Hjorthagsberget.

Planområdet för Terrasskvarteret östra berör fastigheten Hjorthagen 1:3 som ägs av staden. Totalt uppgår detaljplanens area till cirka 2 600 m².

Bolaget har i samband med att det blivit känt att enbart halva Terraskvarteren skulle godkännas inkommit med en direktanvisningsansökan och via den erbjudit sig att teckna överrenskommelse om exploatering enligt de förutsättningar som förhandlats med tidigare byggaktör. Dialog har förts med andra byggaktörer men endast Selvaag har accepterat villkoren.

Då planens antagande är beroende av en tecknad överrenskommelse om exploatering var det prioriterat att processen med att hitta en ny byggaktör till markanvisningen gått snabbt för att undvika att byggstarten skjuts framåt.

Bolaget har under flera år sökt om markanvisning inom Norra Djurgårdsstaden och bedöms utifrån koncept och finansiell ställning kunna bidra till platsens utveckling.

Bolaget har därefter inkommit med en projektbeskrivning som har bedömts enligt de förutsättningar som sattes i markanvisningstävlingen för Kolkajen 2018.

Markanvisningstävlingen var med fast pris där byggaktörerna utifrån sin vision blev bedömda på:

- Arkitektonisk kvalitet – hållbar utformning
- Aktiva och öppna bottenvåningar – offentligt möter privat
- Hållbarhet

Markpriserna har bestämts utifrån en markanvisningstävling som hölls för "Norra Pirkvarteret" i Kolkajen under perioden 2017-07-06 till 2017-09-18 med anbud på pris, med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhöll markanvisning av tävlingstomten. Pristävlingen anordnades i syfte att få ett marknadsmässigt pris att utgå från vid prissättning i efterkommande markanvisningsförfaranden med fast pris. AB Abacus Bostad inkom med det högsta priset och markanvisades "Norra Pirkvarteret" för 34 007 kronor per m² BTA bostad. Priset har därefter uppdaterats till 1 september 2023 och behandlats i expertrådet 2024-06-04.

För Terrasskvarteret östra finns en bullerproblematik som orsakas av trafiken på Lidingöbron samt att strukturen inte möjliggör kvarter med möjlighet till tyst innergård. Under planprocessen har förutsättningarna för att bygga bullerskärmar på Lidingöbron utgått vilket har inneburit att bullret behöver hanteras av byggnaden. Detta resulterar i att nyttjandegraden eventuellt påverkas vilket i så fall möjliggör en prisreduktion kopplat till

försämrad utnyttjandegrad, enligt de förutsättningar som beslutats av expertrådet, se exempel i markanvisningsavtalet, bilaga 1.

Detaljplanen har utformats i samarbete med det tidigare markanvisade bolaget, plankarta, planbeskrivning och gestaltungsprinciper kommer att användas för som underlag för planens antagande.

Terrasskvarteret östra utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Med 10-12 våningar, som ansluter till planerade byggnader inom gasverket och accentuerar stationsläget och de storskaliga strukturerna i Ropsten, kommer byggnaderna att bilda en tydlig fond till Kolkajen. Likt övriga byggnader längs Hjorthagsbergets fot skapar de en öppen struktur som låter bergets grönska vara synlig i stadslandskapet. Längs Gasverksvägen skapas tillsammans med ny bebyggelse i Gasverket Östra en serie av solitära huskroppar som landar i mer samlade volymer på den lägre nivån.



Terrasskvarteret östra omfattar cirka 160 lägenheter, totalt 14 000 m² ljus BTA

Bolaget ska förvärva till ett pris för 38 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 12 100 kronor per m² ljus BTA för lokaler. Värdetidpunkt är den 1 september 2023.

För Kolkajen finns 19 markanvisningsansökningar i markanvisningsregistret. Bolaget har accepterat aktuell prissättning och kontorets krav avseende social hållbarhet.

Selvaag Bostad Entreprenad AB (org.nr. 559352-7616), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 160 lägenheter inom området.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste 4 åren fått 4 markanvisningar om totalt 390 lägenheter.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-pm för Kolkajen-Ropsten 2015-05-21.
- Gällande inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i kommunfullmäktige 2020-11-02, revidering av inriktningsbeslut för Hjorthagen pågår och togs i exploateringsnämnden 2024-06-13.

Beslut om genomförandet och antagande av detaljplanen för Terrasskvarteret östra planeras kunna fattas av exploateringsnämnden under 2024.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 160 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Ungefärligt område för markanvisning samt detaljplanens utbredning markerad med röd linje

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ett år från nämndens beslut.

Som grund för markanvisningen gäller granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Terrasskvarteren samt övriga samrådshandlingar enligt S- Dp 2021-12241-54.

Staden och Bolaget är överens om att priset för Terrasskvarteret östra 38 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 12 100 kronor per m² ljus BTA för lokaler. Värdetidpunkt är den 1 september 2023.

Expertrådet har behandlat ärendet 2024-06-04 (dnr E2023-04588).

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1. Markanvisningsavtalen innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser som beskrivs här nedan:

- Fastigheterna ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen. Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC för Norra Djurgårdsstaden.
- Bolaget förbinder sig i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering att teckna avtal

avseende parkeringsköp i bergrumsgarage för fastighetens totala (ej handikapparkering) parkeringsbehov. Avtal tecknas med Stockholm Parkerings AB (ägare av bergrumsgaraget). Parkeringsköpspriset per parkeringsplats förväntas bli cirka 130 000 kronor.

- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.
- Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.
- Bolaget åtar sig att skapa sysselsättning för personer från stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden.
- Bolaget åtar sig att inom livsstilsboende Selvaag Plusservice skapa bostadsrätter för olika målgrupper avseende såväl socioekonomi, ålder som familjekonstellationer.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplaneläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Planförslaget sändes ut på granskning 2022-12-07 till 2023-01-29

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som godkändes exploateringsnämnden 2024-06-13 och förväntas beslutas av kommunfullmäktige under 2024. Exploateringsinkomster på 526 miljoner kronor är i enlighet med det som presenterats i det reviderade inriktningsbeslutet och stärker Hjorthagens ekonomi som har stora och framtunga utgifter. Stadens entreprenadkostnader för sanering, markrening och konstruktioner har pressats uppåt på grund av den senaste tidens kostnadsökningar

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 38 500 kronor per m² ljus BTA och marken för lokaler för 12 100 kronor per m² ljus BTA, per den 1 september 2023. Försäljningsinkomster beräknas till ca 526 miljoner kronor. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hänförs till byggandet inom kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Projektets ekonomi är god och ger ett positivt nettonuvärde om 317 miljoner kronor.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret 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 och utbyggnadsetapp framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Bostadsbebyggelse

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

Terrasskvarteret östra med 160 bostäder stödjer målet om en växande stad samt bidra till stadens mål om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024.

Ett mål i stadsutvecklingen är att bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 1930-1950. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter planeras med den utgångspunkten.

Social hållbarhet

Inför samråd 2016 togs det fram en social konsekvensbeskrivning (SKB). Arbetet har bland annat grundat sig i en dialogprocess med fyra olika fokusgrupper med ungdomar från områdena Lidingö, Östermalm, Gärdet samt Skärholmen.

I SKBn bedöms planförslagen för Terrasskvarteren och Kolkajen skapa flera nya mötesplatser. En styrka är de stora offentliga ytorna så som torget, vattenrummet och stadsdelsparkerna. I SKBn identifierades att mindre mötesplatser inte var planlagda i så stor utsträckning.

Planförslaget för Kolkajen kommer att tillföra offentliga platser av hög kvalitet i form av gator, torg, parker och bryggor. Bebyggelsen utformas för att hänga samman med tidigare utbyggda delar av Norra Djurgårdsstaden och för att möta det stora vattenrummet.

Genom att nya bostäder och lokaler tillskapas bedöms tryggheten öka väsentligt i området. Nya kopplingar genom området ger möjlighet att röra sig på olika sätt vilket också kan stärka känslan av trygghet.

Genom kraven rörande social hållbarhet i Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram för hållbar stadsutveckling i Kolkajen åtar sig Bolaget att skapa sysselsättning för personer från stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden.

Jämställdhet och trygghet

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanen för Kolkajen innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

Barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Fördjupade barnkonsekvensanalyser togs fram i en SKB 2016. Detaljplanen innehåller flera parker med

aktiviteter för barn i olika åldrar samt ett publikt bad. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik i området.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett 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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Kolkajen planeras enligt Norra Djurgårdsstadens *Program för hållbar stadsutveckling*. Byggaktören åtar sig i markanvisningsavtalet att följa handlingsprogrammet som har tagits fram för Kolkajen. I dessa dokument ställs höga krav på grönytefaktor och låg energiförbrukning. Parkering förläggs genom p-köp i det bergrumsgarage som Stockholm Parkering AB bygger, och på byggaktörerna ställs krav att för att ytterligare underlätta resande med kommunala färdmedel och cykel.

Tidig miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Terrasskvarterens bullersituation hanteras genom att bullret reduceras genom byggnadernas utformning. Två ekar har bevarats för att bevara spridningssambandet mellan nationalstadsparken och Hjorthagen.



Bild, bevarade ekar i den planerade Terrassparken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då exploateringsområdet idag utgörs av hårdgjord mark så kommer ett nettotillskott av grönyta att tillföras området. En ekologiutredning har tagits fram i syfte att stärka spridningssambanden mellan nationalstadsparken och Hjorthagsberget i de kommande anläggningarna av parker och grönområden.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att det påbörjade arbetet med detaljplanen kommer att avslutas vid årsskiftet. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Innan Bolaget kan tillträda fastigheten ska Staden genomföra följande entreprenader:

- Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen. Pågår t.o.m. Q4 2024
- Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan. Pågår t.o.m. Q4 2025
- Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi. Pågår t.o.m. Q4 2024. Därefter utförs ventilationsrum och fyllning i befintlig tunnel under cirka 4 månader
- Stadens arbeten med markrening inom kvarteret. Utvärdering av åtgärder förväntas vara klara under 2024
- Fastighetsbildningar för kvarteret Q4 2025.

Risker och osäkerheter

Projektet Terrasskvarteren har under detaljplaneprocessen aktivt arbetat med att minimera de projektrelaterade riskerna. De största kvarvarande riskerna i projektet listas nedan:

- **Överklagande av detaljplanen**

Bland inkomna yttranden under granskningen har synpunkter på bebyggelsens höjd varit de vanligast förekommande, från såväl remissinstanser och sakägare som allmänhet. Därutöver har framför allt länsstyrelsen haft synpunkter på regleringen av skydd mot bullerstörning i de planerade bostäderna.

- **Konjunktur**

Stadsutveckling är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser. Bostadsmarknaden är också avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor.

- **Pågående entreprenader**

Byggaktörernas tillträde är beroende av att stadens entreprenader med iordningställande av kringliggande gator och arbete med en ny tunnel är färdigställd.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, ledningsägare och SL.

Då projektet medför en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektets kostnader, intäkter, tider, fördelning av upplåtelseformer och exploateringsöverenskommelser, måluppfyllelse och risker gicks igenom utifrån upprättad nuvärdekalkyl, detta tjänsteutlåtande samt, som orientering, detaljplanen med tillhörande kvalitetsprogram.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utbyggandet av Terrasskvarteret östra blir en naturlig fortsättning på det pågående arbetet med utbyggnaden i Norra Djurgårdsstaden. Färdigställandet av kvarteren kommer innebära att Gasverksområdet får en tydligare och mer välkomnande entré från Ropsten. Genom en aktör som accepterar villkoren i pågående projekt säkerställs att utbyggnaden fortskrider.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Anbudsunderlag