



Lena Hall
Stora projekt
Telefon: 010-480 16 52
lena.hall@extern.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

Britta Eliasson
Stora Projekt
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@stockholm.se

Markanvisning för hyresrätter, studentbostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Primula Byggnads AB och till Wallenstam AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppgift att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppgift att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att markanvisa ca 60 lägenheter i bostadsrättsform genom anbudsinfordran.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Bilaga 1: Markanvisningsavtal Primula Byggnads AB

Bilaga 2: Markanvisningsavtal Wallenstam AB

Bilaga 3: Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor, och handel inom Ängsbotten



Sammanfattning

Ärendet avser markanvisning av byggrätter för ca 100 hyreslägenheter och ca 290 studentlägenheter samt lokaler för livsmedelshandel i Ängsbotten, Hjorthagen och därtill uppdrag att genomföra anbudstävling för markanvisning av ca 60 bostadsrättslägenheter.

Ängsbotten är beläget i sydvästra delen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen. Området gränsar mot Norra Länken och Värtabanan i söder, mot Nationalstadsparken i väster, Hjorthagsberget i öster och detaljplaneetappen Västra i norr. Området ska utvecklas till att bli de bostadskvarter i "nya Hjorthagen" som möter Idrottsparken inom Nationalstadsparken och som kopplar mot innerstaden. I området är för närvarande dagligvaru- och grossisthandel etablerade. Berörda aktörer är fortsatt intresserade av att finnas i området och kommande planarbete kommer att sträva mot att möjliggöra det.

Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till Primula Byggnads AB för byggande av hyresrätter, studentbostäder och verksamhetslokaler samt till Wallenstam AB för byggande av studentbostäder. Markanvisningen som gäller i två år innebär att staden tillsammans med de tilltänkta byggherrarna inom planområdet har möjlighet att utreda förutsättningarna för och gestaltningen av områdets framtida bebyggelse.

Under hösten/vintern 2011/2012 planeras markanvisningar för ytterligare ca 200 lägenheter i Ängsbotten, dels genom anbudstävling inom Ängsbotten 6 och dels genom direktanvisning till tomträttshavare inom Ängsbotten 8. För dessa byggrätter föreslås marken säljas för byggande av bostadsrätter.

Bakgrund

Ängsbotten ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen delen. Ett fördjupat program för Hjorthagen antogs av Kommunfullmäktige under 2009, Dnr 2009-05368-53, När programområdet är fullt utbyggt kommer det att innehålla cirka 5 000 bostäder blandat med lokaler för olika former av service och verksamheter.

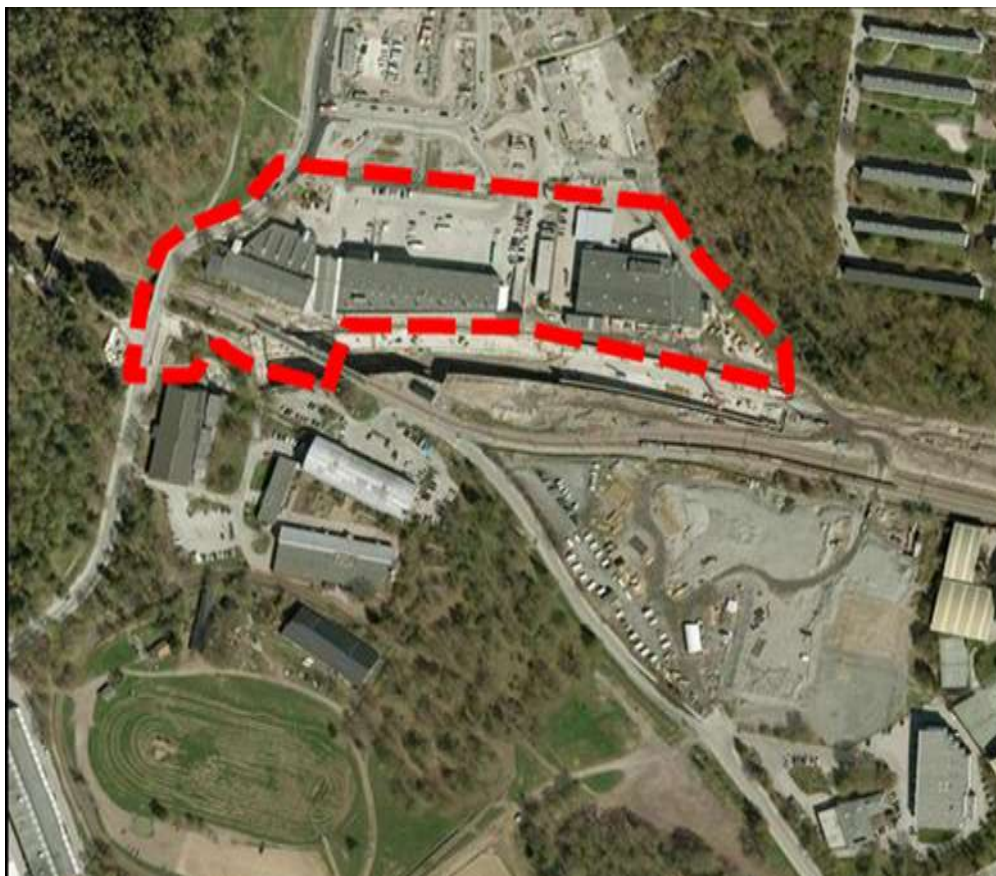


Hjorthagen en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Inom Ängsbotten planeras ca 490 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel. Området ligger i direkt anslutning till detaljplaneområde "Västra" som kommer att börja bebyggas under 2012. Anläggande av gator och annan infrastruktur pågår. Planläggningen av Ängsbotten syftar till att färdigställa den nya stadsdelen och skapa ett sammanhållet stadsrum med redan planlagd bebyggelse.

Fastigheten Ängsbotten 6 ägs i sin helhet av staden sedan 2004. Fastigheten var dessförinnan upplåten med tomträtt för industriell verksamhet. Under åren 1964-1995 bedrev Gamla Wellpappfabriken verksamhet på fastigheten. Byggnaderna har därefter använts för olika lager- och försäljningsändamål.

År 2004 såldes tomträtten varvid staden nyttjade rätten att utöva förköpsrätt inför förestående detaljplaneändring. I samband med förvärvet tecknades ett hyresavtal med den tilltänkta köparen PrisXtra¹/Axfood Sverige AB. Under hösten 2010-vintern 2011 genomfördes förhandlingar med PrisXtra/Axfood Sverige AB om upphörande av hyresavtalet för att möjliggöra en planändring och ombyggnation av fastigheten. Ärendet behandlades i Exploateringsnämnden 2011-02-17 §19. Överenskommelsen som träffades innebär kortfattat att PrisXtra/Axfood Sverige AB förbinder sig att avflytta från lokalen vid avtalets upphörande den 31 mars 2013 och att staden förbinder sig att vid anvisning av mark till byggherre inom samma område skriva in ett åtagande för byggherren att på marknadsmässiga villkor erbjuda Axfood en lokal för livsmedelshandel om ca 3 000 kvm inklusive biytor.



Ängsbotten, en del av Norra Djurgårdsstaden där Idrottsparken möter det nya Hjorthagen.

PrisXtras byggnad inom Ängsbotten 6 förvaltas av Fastighetskontoret. Byggnaden är i mycket stort behov av renovering om den fortsättningsvis ska kunna användas

¹ PrisXtra AB är helägt dotterbolag till Axfood AB

för annat än en kortare tidsperiod. Byggnationen av Norra länken och den grundvattensänkning som skett i samband med de arbetena har visat på att behov av förbättra grundläggningen inom Ängsbotten. Sett med den bakgrunden är det ur ett långsiktigt perspektiv såväl ekonomiskt som tekniskt mer hållbart att planera för att riva den befintliga byggnaden och ersätta den med ny byggnation. Även ur ett socialt hållbarhetsperspektiv höjer en nybyggnation områdets kvaliteter och medverkar till att skapa en god bebyggd miljö. Ytterligare en hyresbyggnad ("Elektroluxhuset") som funnits inom Ängsbotten 6 har sedan tidigare tomställts och revs under våren 2011.

Arbetet med framtagande av en ny detaljplan för området är tidplanlagt så att en ny detaljplan ska kunna vara antagen och ha vunnit laga kraft under andra kvartalet 2013. Detta för att möjliggöra en byggstart av den nya bebyggelsen så att Axfood Sverige AB kan återetablera sig i området senast 2015-12-31.

Tidigare beslut

MN 2004-05-18	Beslut om förköp, Marknämnden
KF 2009-09-07 §30	Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Norra 1, Norra Djurgårdsstaden, i stadsdelen Hjorthagen. Genomförandebeslut 2
EN 2009-08-24 §30	1) Godkännande av avtal avseende Ängsbotten 8, (Överenskommelse med Martin Olsson Fastigheter AB) 2) Hemställan om detaljplaneläggning av Ängsbotten
EN 2011-02-17 §19	Godkännande av Avtal om avflyttning och ersättning mellan staden, Axfood Sverige AB och PrisXtra AB avseende Norra Stationsområdet och Norra Djurgården

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt vintern 2011/2012. När exploateringsavtal och upplåtelseavtal är upprättat med Primula Byggnads AB och Wallenstam AB ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under andra halvåret 2012.

Utbyggnadsförslag

I det övergripande program som arbetats fram för Hjorthagen föreslås Ängsbotten delas in i tre kvarter med en gatustruktur som anpassas till utformningen av detaljplaneområde "Västra" och anslutningen mot Värtabanan och Norra Länken.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningar i detta ärende avser kommande tomträttsupplåtelser samt bostadsrätter som skall anvisas genom anbudsinfordran och avses försäljas. Förslag till markanvisningsavtal för tomträttsupplåtelser bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1 och 2).

Markanvisningarna ger möjlighet att utreda förutsättningar för byggande av bostäder och kommersiella lokaler inom Ängsbotten tillsammans med de blivande byggherrarna. På så vis kan detaljplanen utformas med hänsyn till den kommande gestaltningen av området och det behov av fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Primula Byggnads AB

Primula Byggnads AB är ett byggnads- och fastighetsbolag som startade 1989 med ambitionen att långsiktigt äga, förädla och förhyra fastigheter. Primula Byggnads AB har idag 50 medarbetare och fastighetsbeståndet utgörs idag av sammanlagt cirka 134 000 kvm fördelat på 48 fastigheter. De flesta av företagets fastigheter är bostadshus belägna innanför tullarna i Stockholm.

Primula har inkommit med en ansökan om markanvisning för hyresbostäder i Hjorthagen och har presenterat en idé för Ängsbotten som Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret funnit stadsbyggnadsmässigt intressant att vidareutveckla. Primula har i nyligen genomförda projekt i Stockholm visat att företaget på ett bra sätt lyckats kombinera lokaler för livsmedelshandel och andra verksamheter med bostadslägenheter och har även visat upp skisser för Ängsbotten som löser den lokala problematiken på ett bra sätt. Vid diskussioner om föreslagen markanvisning har Primula även uttalat sig positiva till att upplåta delar av det markanvisade området för studentbostäder.

Kontoret föreslår att Primula markanvisas det mittersta kvarteret och bostäderna ska upplåtas med hyresrätt samt som studentlägenheter. Anvisningen omfattar ca 100 hyreslägenheter och ca 140 studentlägenheter. För markanvisningen gäller även åtagande om att medverka till att en butikslokal om ca 3000 kvm kan upplåtas till Axfood Sverige AB på marknadsmässiga villkor. Avgälden för verksamhetslokaler har överenskommit till en nivå om 385 kr/kvm BTA i prisnivå för september 2011. Ärendet kommer att behandlas i Expertrådet den 12 oktober 2011 (ärende E2011-384-730).

Bolaget har sedan 2007 erhållit tre stycken markanvisningar om totalt 165 stycken hyreslägenheter.

Wallenstam AB

Wallenstam är ett företag som bygger och förvaltar fastigheter. Företaget har byggt, förvaltat och utvecklat fastigheter sedan starten 1944. Bolaget äger idag. Företaget äger ca 300 fastigheter omfattande 11 000 lägenheter och 2 000 kommersiella kontrakt. Bolaget är etablerat i Göteborg, Stockholm och Helsingborg och har ca 190 personer anställda.

Wallenstam har inkommit med en ansökan om markanvisning för byggande av studentbostäder i Hjorthagen. Då behovet av studentbostäder är mycket stort i



Stockholmsregionen anser kontoret det vara angeläget att skapa markanvisningar för ändamålet. Med sin närhet till såväl KTH, GIH som Stockholms Universitet bedöms Ängsbotten vara en lämplig plats för lokalisering av studentbostäder. Därför föreslår kontoret att Wallenstam ska tilldelas markanvisning för del av Ängsbotten 6 för byggnation av studentbostäder.

Bolaget har sedan 2007 erhållit tre stycken markanvisningar om totalt 250 stycken hyreslägenheter.

Bostadsrätter

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att markanvisa 60 lägenheter för Brf genom anbudsinfordran. Den byggherre som föreslås för markanvisning kommer att redovisas för nämnden i samband med planremissen. Det är angeläget att detaljplanen påbörjas varför staden inte vill invänta utseende av byggherre.

Krav på kommande bebyggelse

Som ett led i miljöprofilarbetet för Norra Djurgårdsstaden har exploateringskontoret tagit fram ett handlingsprogram, "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor, och handel inom Ängsbotten", Exploateringskontoret 2011, [bilaga 3](#). I handlingsprogrammet upprättade krav ska gälla utöver lagstadgade krav och stadens normalt förekommande krav på tillgänglighet mm. Med sitt geografiska läge och närheten till innerstaden är ambitionen att den tillkommande bebyggelsen därtill ska vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Genomförande och tidplan

Det finns flera osäkerheter kopplat till genomförandet av projektet som behöver utredas ytterligare. Behovet av markrening och grundförhållandena är aspekter som ytterligare behöver belysas. Vidare finns utredningsbehov avseende parkering, teknisk försörjning, den fortsatta avgränsningen av Nationalstadsparken, särskilda hänsyn och åtgärder som måste vidtas med hänsyn till närheten till Nationalstadsparken mm.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt till två år. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2014 och första inflyttning år 2015. Tidplanen är lagd för att kunna uppfylla stadens åtagande gentemot Axfood Sverige AB att kunna återinflytta senast vid slutet av år 2015. En stor osäkerhetsfaktor för tidplanens faktiska utfall är dock risken av att detaljplanen

blir överklagad. Erfarenheter från överklaganden av andra detaljplaner i området har visat på en sammanlagd fördröjning av byggstart med upp till två års tid. I de fallen har överklagad detaljplan passerat samtliga överprövande instanser utan ändring av kommunfullmäktiges beslut.

Analys och konsekvenser

Konsekvenser

- Ekonomi

De anvisade områdena ska efter fastighetsbildning upplåtas till bolagen med tomträtt. Resterande bebyggbar del av Ängsbotten 6 kommer att försälas för byggande av bostadsrättsbostäder. I det fall Martin Olsson Fastighet AB:s tomträtt, Ängsbotten 8 kommer att utvecklas med bostadsrätter kan en försäljning av marken aktualiseras.

Stadens inkomster till följd av i detta ärende upptagna markanvisningar för hyresbostäder består av kommande årlig avgäld. Utgifterna består av kostnader för utredning, projektering, eventuella saneringsåtgärder och anläggande av allmänna gator samt redan nedlagda kostnader för evakuering av PrisXtra och anpassningsåtgärder för Martin Olsson Fastigheter AB:s lokaler och tomt i samband med avtalat markbyte. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Kommunfullmäktige.

Kontoret bedömer att exploateringen totalt sett kommer att ge ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen.

- Miljö

Sedan tidigare finns en miljökonsekvensbeskrivning kopplad till det Fördjupade programmet för Hjorthagen framtiden (2008). För respektive deletapp ska fördjupade miljökonsekvensbeskrivningar tas fram med fokus på respektive delområdes särskilda förutsättningar.

Området är beläget direkt angränsande mot Norra Länkens tunnelmynning och Värtabanan vilket kommer att ställa särskilda krav på fasadutformning i den del som vänder sig mot väg- och spårområdet. Området är också en del av det ekologiska spridningssambandet mellan Norra, och Södra Djurgårdens natur- och



rekreationsområden vilket medför att området ska planeras så att dessa värden tillvaratas. Befintliga byggnader inom området har tidigare inrymt en wellpappfabrik varmed visst saneringsbehov kan väntas föreligga i marken.

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare för Ängsbotten är påverkan på stads- och landskapsbild, naturmiljö, buller och markföroreningar.

- Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och förutsättningar för företagande. Norra Djurgårdsstaden och omvandlingen av gasverksområdet och Ängsbotten är en viktig del i Stockholms bostadsförsörjning och kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm. Ambitionen är att skapa ett område med blandade upplåtelseformer. De nu föreslagna markanvisningarna avser hyreslägenheter, varav en dominerande andel studentbostäder, vilket det i dags läget råder stor brist utav. I kommande markanvisningar för resterande del av Ängsbotten 6 och Ängsbotten 8 kommer byggrätterna att troligtvis avse bostadsrätter.

Projektet ligger i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Projektet medverkar till att förstärka Stockholm som promenadstad genom att bygga samman staden och minska formatet på det som idag kan upplevas som en barriär (ett fd industri- och handelsområde). Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och nyskapas genom att redan ianspråktagen mark används.

Projektet ligger i linje med den övergripande projektplanen för Norra Djurgårdsstaden. Projektet är inordnat i den övergripande projektplanens tidplan och distribution av bostadsbyggande över tiden.

Som en del av Norra Djurgårdsstaden bidrar Ängsbotten till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om byggande av en miljöstadsdel i världsklass. Ett särskilt handlingsprogram med specifika miljökrav har tagits fram för området för att säkerställa ett hållbart byggande av såväl privata byggnader som allmänna funktioner (gator, parker mm).

- Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse men även lokaler för dagligvaruhandel och annan verksamhet. Arbetstillfällen kommer att skapas i samband med att kommersiella lokaler integreras i projektet. Projektet bidrar med ett stort antal bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

Inom Ängsbotten finns redan en etablerad dagligvaruhandel med en kundbas i befintliga Hjorthagen. Genom att planlägga för återetablering tillgodoses de redan nu boendes fortsatta tillgång till dagligvaruhandel och genom att etablera handel tidigt och på strategiska platser, grundläggs vanor och skapas goda förutsättningar för näringsverksamhet och arbetstillfällen även för de boende i den tillkommande bebyggelsen.

- Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för projekt Norra Djurgårdsstaden. Enligt denna har projektet trots en hög exploateringsgrad god tillgång på park- och vistelseytor. Problem som analysen visar på är framförallt kopplade till biltrafik. Dessa frågor kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet. Inom området planeras för ca 100 förskoleplatser.

Samråd och information till andra förvaltningar

Projektets innehåll och inriktning är i linje med det övergripande programmet för Hjorthagen, vilket var på remiss hos berörda instanser under 2009. Projektet har kontinuerliga möten med berörda förvaltningar och sakägare för att förankra detaljplanens utformning och innehåll. Stadsdelsförvaltningen har uttryckt önskemål om förskola för ca 100 barn i området.

Exploateringskontorets förslag

Inom Norra Djurgårdsstaden eftersträvas en blandad stadsbebyggelse med olika upplåtelseformer för bostäder. Såväl studentbostäder, hyresbostäder som bostadsrätter kommer att byggas. Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till Primula Byggnads AB och Wallenstam AB för byggande av hyresrätter och studentbostäder. Markanvisningarna är ett led i stadens åtagande att uppfylla sitt avtal gentemot Axfood Sverige AB.

Slut