

Handläggare
Anna Ragell
08-508 264 98**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 på Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till AB Abacus Bostad

Förslag till beslut

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

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Kolkajen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Planarbete för Kolkajen pågår och planområdet innehåller ca 1 500 bostäder med en preliminär fördelning på 320 hyresrätter och 1 180 bostadsrätter/ägarlägenheter. Därutöver innehåller planförslaget butiker om ca 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor. Byggstart för de första kvarteren i Kolkajen planeras till 2020. År 2028 beräknas utbyggnadsetappen vara färdigbyggd.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 81
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 02
martin.weber@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Den första markanvisningen som nu föreslås avser ca 75 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter till AB Abacus Bostad, nedan kallat Abacus. Abacus har valts genom anbud på pris och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 34 007 kr per ljus BTA. Lokaler/butiker ska anordnas i enlighet med detaljplan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. Projektets inkomster och utgifter ryms inom inriktningsbeslutet.

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Detaljplanarbete för Kolkajen pågår. Planen var på samråd Q2 2016 och den förväntas kunna antas Q4 2018.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och anser att projektet 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 föredöme för hållbart stadsbyggnade.

Bakgrund till markanvisningen

Kolkajen ingår i etappen Kolkajen-Ropsten i Norra Djurgårdsstaden. Projektområdet ligger i Hjorthagens nordöstra del där gasverksområdet möter Lilla Värtans vatten.

Huvuddelen av området saknar detaljplan. I dag finns stora parkeringsytor, upplag, Fortums värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum på området. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta ska byggas på konstgjord ö och konstgjord mark. Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler.

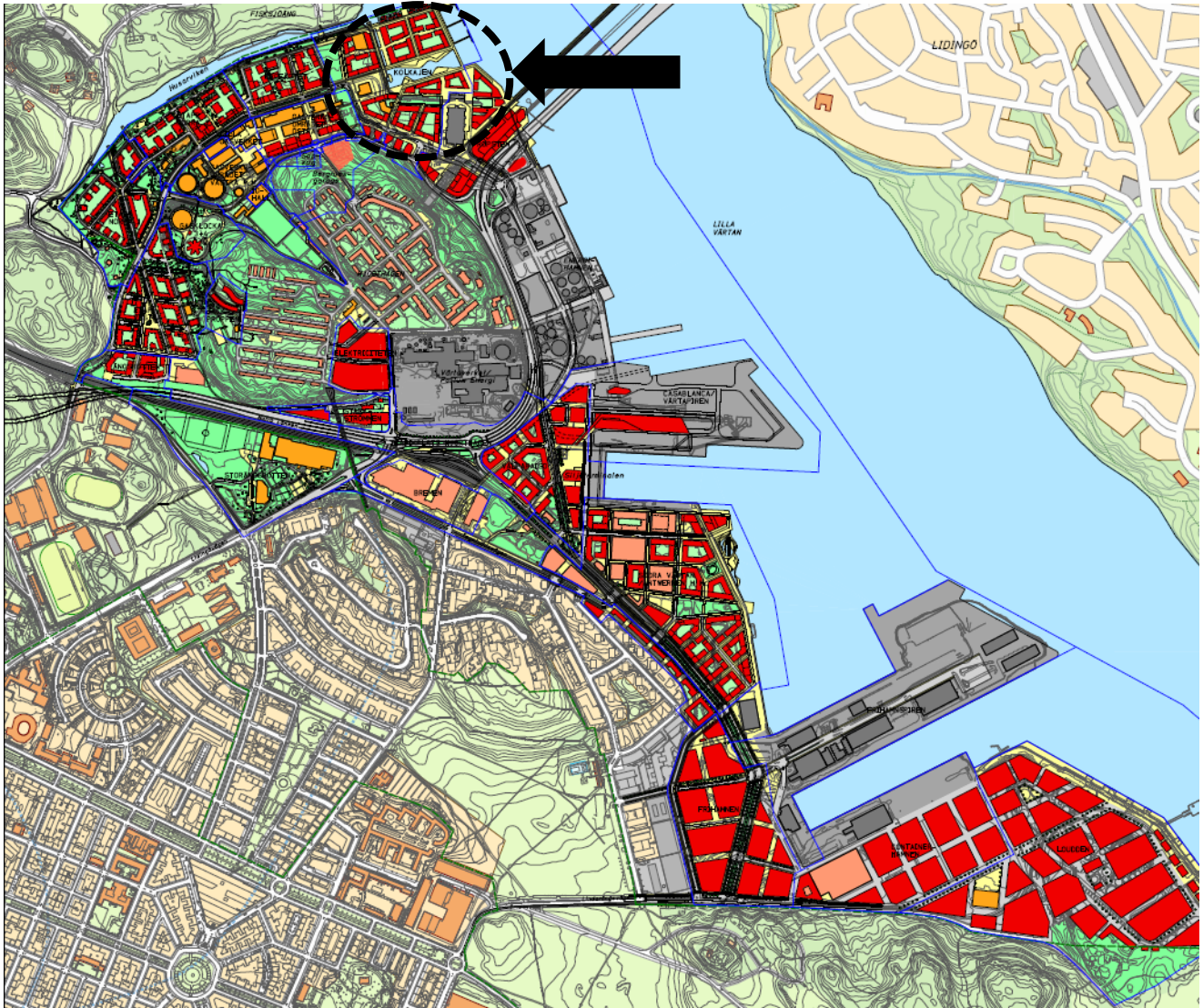
Kolkajen ska utvecklas till en attraktiv stadsdel med bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Planområdet innehåller ca 1 500 bostäder med en preliminär fördelning på 320 hyresrätter och 1 180 bostadsrätter/ägarlägenheter. Därutöver innehåller planförslaget butiker om ca 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor.

Väster om Kolkajen pågår utbyggnaden av etapp Brofästet som innehåller ca 600 nya bostäder och 3 000 kvm lokaler. I Gasverksområdet, sydväst om Kolkajen, planeras för ett större och mer varierat utbud av handel, kultur och utbildningslokaler. Direkt söder om Kolkajen i Hjorthagsberget pågår planläggningen för ett bergrumsgarage som möjliggör parkering i bergrum med ca 1 200 parkeringsplatser. Kolkajen ansluter direkt till stadsutbyggnadsetapp Ropsten som avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen. Ropsten blir en stor kollektivtrafikknutpunkt och runt tunnelbanans slutstation planeras en tät handel-, kontors, och bostadsexploatering.

Den första markanvisningen som nu föreslås i Kolkajen gäller nybyggnation av ca 75 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter. Resterande markanvisningar i etappen förbereds, dels genom en tävling med fast pris och med inriktning på social hållbarhet och dels genom direktanvisningar. De flesta kvarteren i Kolkajen planeras markanvisas Q1 2018.

Föreslagen markanvisning för ca 75 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter i "Norra Pirkvarteret" har föregåtts av en markanvisningstävling, anbud på pris, med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhåller markanvisning av tävlingstomten. Valet att anordna en pristävling gjordes i syfte att få ett marknadsmässigt pris som staden planerar att utgå från vid prissättning i kommande markanvisningstävling med fast pris. Pristävlingen annonserades på Stockholms stads hemsida under perioden 2017-07-06 till 2017-09-18. Det högsta anbudet i tävlingen lämnades av Abacus och uppgick till 34 007 kr/kvm ljus BTA per den 1 september 2017. Abacus har under de senaste 2 åren fått 5 markanvisningar om totalt 529 lägenheter.

Totalt har 18 markanvisningsansökningar avseende Kolkajen inkommit till Exploateringskontoret sedan 2011. När samtliga 1 500 lägenheter i Kolkajen planeras vara färdigställda år 2027 beräknas totalt ca 6 700 lägenheter i Hjorthagen ha färdigställts.



Norra Djurgårdsstaden, planöversikt. Kolkajen markerat.

Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2017-08-24 och Kommunfullmäktige 2017-11-06. Tidigare inriktningsbeslut från 2014-04-07 och 2009-09-07 är baserat på Fördjupat program för Hjorthagen.

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.

Markanvisning

Markanvisningen till Abacus innehåller nybyggnation av 75 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna planeras upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Markanvisningsområdet framgår av ovan visade ortofoto.



Norra Pirkvarteret markerat på illustrationsplan över Kolkajen-Ropsten

Exploateringsens utformning kommer att prövas inför granskning av detaljplanen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Staden kommer anlägga den konstgjorda ön. Mark för bostadsrätt/äganderätt som markanvisas till Abacus avses säljas i samband med överenskommelse om exploatering.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Abacus enligt detta utlåtande. Staden och Abacus är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 34 007 kr per m² ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per m² ljus BTA för lokaler. Expertrådet har godkänt ärendet den 2 november 2017 (dnr E2017-03830).

Som grund för markanvisningarna gäller utkast till granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolkajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54.

Planen medger verksamheter i bottenvåningar i hela planområdet. Utmed större gator och publika rum ska minst 70 % av lokalytan utgöras av lokaler för centrumändamål. Kontoret utreder för närvarande möjligheten att låta en kommersiell aktör utveckla och samordna samtliga lokaler i utbyggnadsetapp Kolkajen. Om extern aktör tilldelas markanvisning för lokaler är det mest troligt att 3D-fastighet bildas. För de fall att beslut om extern aktör inte tas ingår lokaler i Norra Pirkvarteret i Abacus markanvisning.

Fastigheten ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen. Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC, som kommer ligga i Södra Värtan.

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 (blivande ägare till Bergrumsgaraget). Parkeringsköpspriset per parkeringsplats förväntas bli mellan 110-160 tkr.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.

Bolaget åtar sig att villkora upphandlingen av byggtreprenör så att entreprenadbolaget skapar sysselsättning för personer från Arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter i byggtreprenaden. Bolagen åtar sig att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och förvaltning.

För att genomföra projektutvecklingen åtar sig Abacus att genomföra parallella uppdrag med minst tre arkitektkontor.

Pågående planarbete

För största delen av planområdet finns idag ingen gällande detaljplan. För området kring Ropsten gäller detaljplan pl 6085 som anger området som trafikområde samt vattenområde som delvis får överbroas. För del av Gasverksvägen gäller detaljplan 3440, reglerad som gatumark. Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer, de ersätts av den nya planen i berörda delar.

Detaljplanearbete för Kolkajen pågår. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplanläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Exploaterings utformning ska prövas genom provtryckningar av kvarteren som ska utföras av markanvisade bolag inför granskning av detaljplanen. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen kan ske under Q3 2018, antagande av planen väntas kunna ske under Q4 2018.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som Kommunfullmäktige beslutade om 2017-11-06 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Kolkajen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett betydande överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt i Norra Djurgårdsstaden.

Abacus ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 34 007 kr per m² ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per m² ljus BTA för lokaler. Försäljningsinkomster beräknas till ca 255 mnkr. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av husen. 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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. Redogörelse för hur den föreslagna exploateringen uppfyller stadens mål finns i inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen kan ske under Q3 2018. För Abacus kvarter bedöms byggstart kunna ske år 2022 och inflyttning år 2024. Resterande markanvisningar i etappen förbereds, dels genom en tävling med fast pris och dels genom direktanvisning. De flesta kvarteren i Kolkajen planeras markanvisas Q1 2018.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen planeras antas under Q4 2018.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Idrottsförvaltningen, Kulturförvaltningen, Fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten.

Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Behovet tillgodoses i kommande markanvisningar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. Kontorets sammanfattande bedömning finns i inriktningsbeslutet.

Slut

Bilaga

1. Anbudsunderlag