

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Serneke Sverige AB

Förslag till beslut

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

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kolkajen ligger i Hjorthagen och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planarbete för Kolkajen pågår och planområdet innehåller ca 1 500 bostäder. 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 2025. År 2035 beräknas utbyggnadsetappen vara färdigbyggd.

Exploateringskontoret
Stora projekt

[Besöksadress]
[Postadress]
[Postnr och Ort]
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisningen som nu föreslås avser ca 145 bostadsrättslägenheter till Serneke Sverige AB, nedan kallat Bolaget, inom planområdet Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget har valts genom anbud enligt förutsättningar i markanvisningstävling med fast pris och med inriktning på social hållbarhet. Efter fastighetsbildning ska Bolaget förvärva marken för 32 500 kr per kvm ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per kvm ljus BTA för lokaler. Värdebidrag är den 1 september 2017. Lokaler/butiker ska anordnas i enlighet med detaljplanen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2 november 2020. Projektets inkomster och utgifter ryms inom det nya inriktningsbeslutet

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Detaljplanarbete för Kolkajen pågår. Planen var på samråd Q2 2016 och den förväntas kunna antas tidigast Q1 2023.

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 stadsbyggande.

Bakgrund till markanvisningen

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

Huvuddelen av området saknar detaljplan. I dag finns parkeringsytor, upplag, Stockholm Exergis värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrums platskontor på området. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad. Nästan hälften av planförslagets 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 cirka 1 500 bostäder, kommersiella lokaler om cirka 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor.

Väster om Kolkajen pågår utbyggnaden av etapp Brofästet som innehåller cirka 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 har det tagits fram en detaljplan för ett bergrumsgarage som möjliggör Stockholm Parkering AB:s utbyggnad av upp till ca 1 600 parkeringsplatser. Kolkajen ansluter direkt till stadsutbyggnadsetapp Ropsten som avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen. Ropsten blir en stor kollektivtrafikknutpunkt och runt tunnelbanans slutstation planeras en tät handels-, kontors- och bostadsexploatering.

Av de hittills 3066 inflyttande bostäderna i Norra Djurgårdsstaden är 47% bostadsrätter. Andelen hyresrätter är 53%, och av dessa är 9% studentlägenheter. Två bostäder i radhus är upplåtna med äganderätt. Tidigare i Kolkajen har ca 600 bostadsrätter, ca 330 hyresrätter och ca 40 studentlägenheter markanvisats.

Den markanvisning som nu föreslås i Kolkajen gäller nybyggnation av totalt ca 145 bostadsrättslägenheter och ca 500 kvm BTA lokaler.

Föreslagen markanvisning för ca 145 lägenheter i ”Kv. Terrassen Östra” har föregåtts av en markanvisningstävling, med fast pris och med inriktning på social hållbarhet. Markanvisning sker genom direktanvisning men bedöms enligt samma kriterier som är definierade i tidigare tävling för aktuella byggrätter.

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 markanvisningstävling med fast pris.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom ”Kanalkvarteret norra” för 32 500 kr per kvm ljus BTA bostäder och 11 000 kr per kvm ljus BTA för lokaler. Värdetidpunkt är

den 1 september 2017. Lokaler/butiker ska anordnas i enlighet med detaljplanen

Serneke Sverige AB är ett helägt dotterbolag till koncernmodern Serneke Group AB publ. Serneke Group AB är en byggkoncern som grundades år 2002 har ca 1 200 anställda. Under 2020 har en ny organisationsstruktur upprättats.

I samband med omorganisationen ändrade Bolaget namn från Serneke Bygg AB till Serneke Sverige AB. I början av 2021 uppdagades att Bolagets dåvarande VD hade skrivit ett stort antal inlägg under pseudonym på webaserade aktieforum. Nyheten fick stort medialt utrymme som fick till följd att Ola Serneke avgick som VD. Ekobrottsmyndigheten har utrett de aktuella inläggen och gjort bedömningen att något brottsligt ej har skett.

Bolaget har sedan tidigare inga egna projekt i Norra Djurgårdsstaden men varit aktiva i totalentreprenader inom bland annat Detaljplanen Brofästet. Bolaget markanvisades under år 2018 100 bostadsrätter i Solberga.



Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen, planöversikt. Kolkajen markerat.

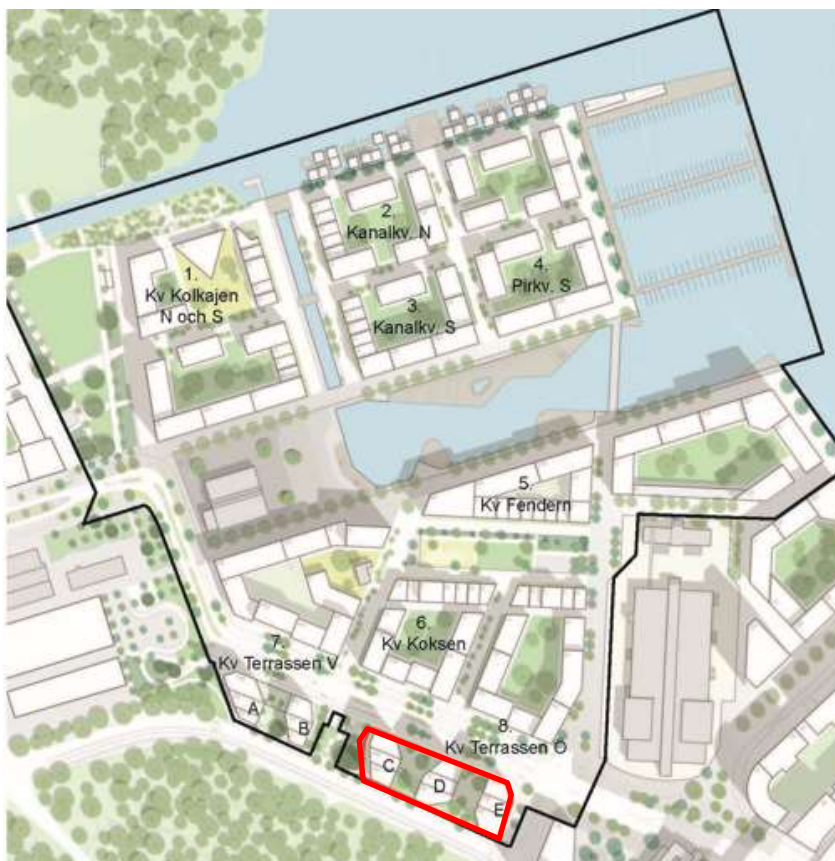
Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och godkändes av kommunfullmäktige 2020-11-02. Det senast reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen innan dess godkändes av Exploateringsnämnden 2017-08-24 och Kommunfullmäktige 2020-11-02. 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 innehåller nybyggnation av totalt cirka 145 lägenheter i flerbostadshus inom Terrasskvarteret Östra. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt i enlighet med Stadens markanvisningspolicy.



Ungefärliga områden för aktuella markanvisning markerade på strukturplan.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Staden kommer att upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder med äganderätt.

Som grund för markanvisningen gäller utkast till granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolkajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54. Exploaterings utformning kommer att provas inför granskning av detaljplanen.

Planen medger verksamheter i bottenvåningar i hela planområdet. Utmed större gator och publika rum ska minst 70 % av lokalytan utgöras av lokaler för centrumändamål.

Staden och Bolaget är överens om att priset för kvartersmarken i Kv. Terrassen Östra 32 500 kr per m² ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per m² ljus BTA för lokaler per den 1 september 2017. Expertrådet har godkänt ärendet den 2 november 2017 (dnr E2017-03829)

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande. 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 (blivande ägare till Bergrumsgaraget). Parkeringsköpspriset per parkeringsplats förväntas bli ca 130 tkr.
- Bolaget ska lösa handikapp- och cykelparkering inom fastigheten.

- 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.

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.

Grundläggningsförutsättningarna för den planerade ön utreds fortfarande. I dagsläget saknas den tekniska beskrivningen som behövs för den vattendomsansökan som i sin tur krävs för en antagen plan. Detta innebär att tidplanen för projektet har skjutits minst ett år längre fram jämfört med vad som tidigare kommunicerats.

Exploaterings utformning har prövats genom så kallade provtryckningar av kvarteren av markanvisade bolag i. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen tidigast kan ske under Q2 2022, antagande av planen väntas kunna ske tidigast under Q1 2023.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2020-11-02 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och

utgifter i delprojekt Kolkajen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt som omfattas av inriktningsbeslutet.

Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat om en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130 bostadsrätter.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 32 500 kr per m² ljus BTA och marken för lokaler för 11 000 kr per m² ljus BTA, per den 1 september 2017.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 575 mnkr. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation 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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2 november 2020. 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 tidigast under Q2 2022. För det kvarter som nu föreslås markanvisas bedöms byggstart kunna ske år 2025.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land.

Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen antas, tidigast under Q1 2023.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall.

Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Ett antal av dessa bostäder planeras inom två kvarter som tidigare har markanvisats till AB Stockholmshem samt Kärnhem.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2 november 2020. Kontorets sammanfattande bedömning finns i inriktningsbeslutet.

Slut

Bilaga

Konceptbeskrivning Serneke