



Anders Widerberg  
Stora projekt  
Telefon: 08-508 266 24  
anders.widerberg@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-12-17

## **Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, Etapp Norra 2**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för området.

Krister Schultz

Olle Cyrén

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår, i enlighet med av nämnden 2009-03-19 godkänt inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden, en markanvisning inom etapp Norra 2 om totalt c:a 570 lgh varav c:a 320 avses bli upplåtna med hyresrätt och c:a 250 med bostadsrätt. Föreslagen markanvisning för hyresrätter fördelas med c:a 160 lgh till Stockholms hem, c:a 100 lgh till Wallenstam, c:a 60 lgh till HEBA samt för



bostadsrätter med c:a 90 lgh till NCC, c:a 40 lgh till Viktor Hanson, c:a 30 lgh till Erik Wallin och c:a 90 lgh till Skanska.

Marken för hyresrätt upplåts med tomträtt. Marken för bostadsrätt säljs för 16.650 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA. Prissättning av mark för bostadsrätt har skett utifrån genomförd markanvisningstävling.

Staden har formulerat miljömål för stadsdelen vilka detaljerat formulerats i en särskild handling ”Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2”. Dessa krav ingår som en förutsättning i föreslagna markanvisningar.

Markanvisning som gäller i två år innebär att staden tillsammans med bolagen har möjlighet att utreda förutsättningarna för projektet.

Ekonomisk bedöms etappen inrymmas inom inriktningsärendets investeringsanalys.

Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till ovan angivna bolag.

## **Bakgrund**

Hjorthagen sträcker sig från Ängsbotten i sydväst till Ropsten i nordost. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs av gammal industrimark som använts av Gasverket. Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen- Värtan- Frihamnen- Loudden (Norra Djurgårdsstaden). I programmet för planering av stadsutvecklingsområdet som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och mål för området. I programmet anges att Hjorthagen skall användas för bostadsbebyggelse med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningarna. Planerad utbyggnadstakt är 500-600 lägenheter per år, fullt utbyggt beräknas området innehålla c:a 5000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Inom Hjorthagen har tidigare ca 2 400 lägenheter markanvisats inom etapperna Norra 1, Västra samt Gasklocka 3 och 4. Detaljplanen för etapp Norra 1 är antagen men överklagad, genomförandebeslut är taget av Exploateringsnämnden 2009-03-19. Detaljplanen för etapp Västra tas upp för antagande i Kommunfullmäktige 2009-11-30. Beslut om markanvisning av Gasklockorna togs av Exploateringsnämnden 2009-05-14. Inriktningsbeslut för de c:a 5000 lgh i Hjorthagens del av Norra Djurgårdsstaden togs i exploateringsnämnden 2009-03-19.

Norra Djurgårdsstaden är av staden utpekad som miljöstadsdel samt utvald att delta inom Clinton Foundation som ett av 16 stadsutvecklingsområden i världen för hållbar stadsutveckling. Staden har formulerat övergripande miljömål för stadsdelen vilka detaljerat formulerats i en handling för etappen 2, ”Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2”, (bilaga 1) och som ingår som en förutsättning i föreslagna markanvisningar. Miljökraven för etappen utgör en del av ett pågående arbete med miljöprogram för stadsdelen.

Norra 2



## Tidigare beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande



	av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen,
KF 041214	Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
MN 051027	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden. Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden.
MN 061214	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
MN 080519	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
SBN 080821	Godkännande av detaljplan Norra 1
KF 081103	Antagande av detaljplan Norra 1
EXPLN 090319	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.

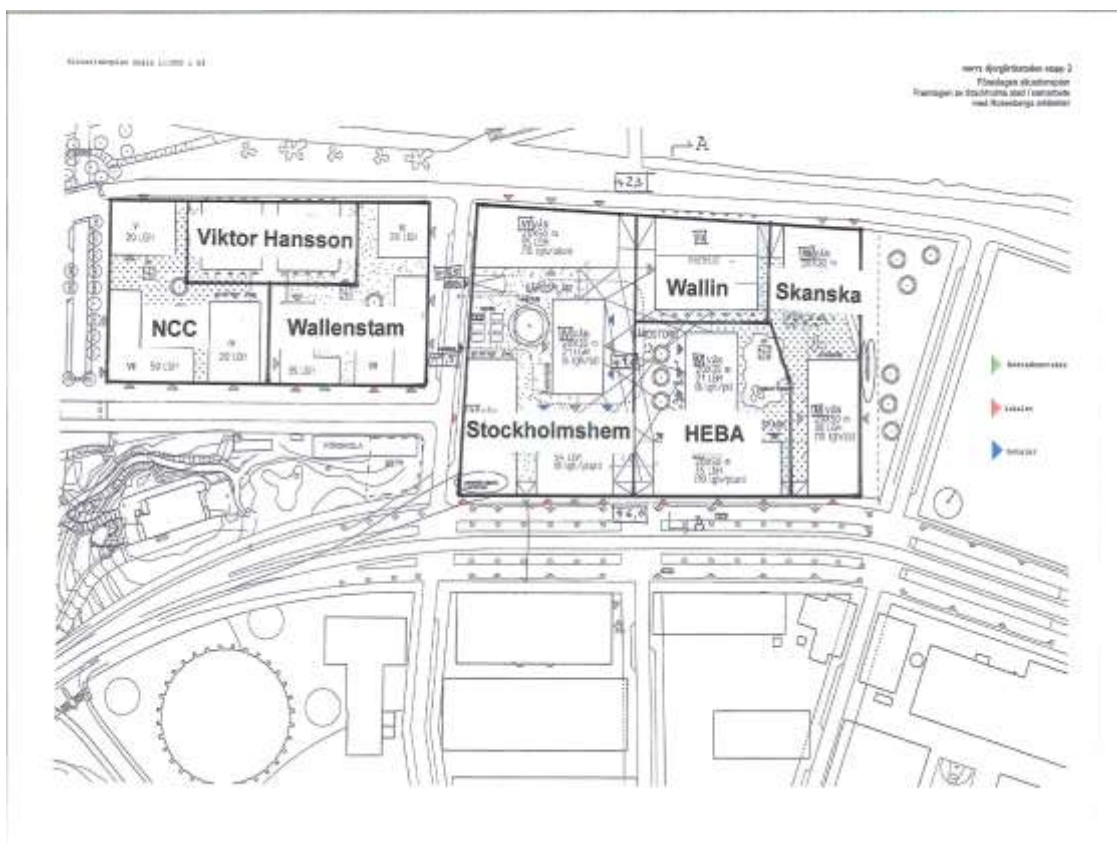
## Utbyggnadsförslag

Etapp Norra 2 i Hjorthagen är en del av projektet Norra Djurgårdsstaden. Etapp Norra 2 är beläget mellan Gasverksområdet och Husarviken.

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret genomfört parallella arkitektskisser för kvarterets bebyggelsestruktur som sedan fått utgöra underlag för de föreslagna markanvisningarna som fördelats på 7 byggherrar. Enligt skisserna innehåller etapp Norra 2 570 lägenheter

Kontoret har låtit genomföra en handelsutredning som utpekar denna del av Hjorthagen som lämplig för etablering av lokal handel. En lokal för livsmedel om c:a 1000-1500m<sup>2</sup> samt ytterligare ett antal mindre lokaler för kontor och handel har fördelats på ett flertal anvisningsområden.

I samråd med stadsdelsförvaltningen har två omgångar med trapphusboenden med 6 lägenheter för brukare och en lägenhet för samling och personal fördelats på två markanvisningar. En fristående förskola med 4 avdelningar föreslås bli uppförd i anslutning till Kontorsparken, ett av etapp Norra 2:s grönområden . Förskoletomten är inte föremål för markanvisning i detta ärende.



Miljökraven anger parkeringstal 0,5 platser per lägenhet. Parkering anordnas i gemensamma garage under gårdar och byggnader. Gatuparkering kommer att medges för besökande vidare kommer platser för bilpool att anordnas. Parkeringsmöjligheter för handlande i livsmedelsbutik anordnas i anslutande garagevåning.

Erik Dahlbergs gata, som löper direkt söder om området, är en viktig del av det fortsatta arbetet där det gäller att skapa goda förutsättningar för planerad spårvagn samtidigt som gatans utformning blir säker för alla trafikslag med utrymme för de boendes möten, handel och trevnad.



Gasverksområdets kulturhistoriska byggnader ställer krav på gestaltningen av den nya bebyggelsen för att tillgodose tillbörlig respekt och anpassning samtidigt som den tillkommande bebyggelsen skall kunna ges en egen identitet.

## **Förslag till markanvisning**

Hyresrätterna föreslås bli direktanvisade till Stockholmhem AB, c:a 160 lgh samt butik, Wallenstam AB c:a 100 lgh och HEBA Fastighets AB c:a 56 lgh. För lokaler för kontor-och handelsändamål utgår tomträttsavgäld med 275 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge oktober 2009. För lokal som inrättas för livsmedelsbutik utgår tomträttsavgäld med 178:70 per m<sup>2</sup> BTA butikslokal inklusive lager.

Urvalsprincipen är att c:a 50% av lägenheterna inom etappen skall upplåtas med hyresrätt varav c:a 50% till ett allmännyttigt bostadsbolag. De föreslagna bolagen har valts utifrån inlämnad intresseanmälan, bedömd god ekonomi och etablerad förvaltningsorganisation, samt därtill inga eller få erhållna markanvisningar under perioden 2006-2009.

Bostadsrätterna föreslås bli anvisade till NCC Boende AB, c:a 90 lgh, Byggnadsfirman Viktor Hanson c:a 40 lgh, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, c:a 32 lgh och Skanska Nya Hem AB c:a 90 lgh, samtliga till ett pris för markköp om 16.650 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder samt 5.500 kr per m<sup>2</sup> BTA för lokaler för kontors- och handelsändamål. Samtliga priser i prisläge oktober 2009.

Markanvisning för bostadsrätt har föregåtts av en markanvisningstävling med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhåller markanvisning av tävlingstomten. Övriga anbudsgivare har inbjudits till förhandling om markanvisning i ordning efter högst avgivna pris efter vinnaren.

Markanvisning till Skanska Nya Hem AB sker i enlighet med tidigare träffad överenskommelse där Skanska ska erbjudas markanvisning inom etappen 2 på marknadsmässiga villkor som kompensation för avträdd markanvisning inom etappen Västra, Hjorthagen.

Utsedda bolag har för sin del accepterat villkoren.

## **Konsekvenser**

### **Ekonomi**

Stadens inkomster består av försäljningsintäkter och tomträttsavgälder. Utgifterna består av kostnader för utredning, projektering, saneringsåtgärder och anläggande

av allmänna gator. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i inriktningsbeslutet för Hjortagens del av Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Exploateringsnämnden.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomisk ryms inom inriktningsärendets investeringsanalys. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen.

### **Miljöbedömning**

Området är idag en avvecklad del av i Fortums gasverk. Marken är förorenad efter 100 års användning för gasproduktion. I direkt anslutning till området finns stora naturvärden i Kontorsparken, Husarviken och angränsande Kungliga nationalstadsparken.

För Norra Djurgårdsstaden finns en miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är påverkan på stads- och landskapsbild, kulturhistoriska värden, naturmiljö, buller och markföroreningar. MKB för programområde Hjorthagen togs fram 2008. En fördjupad miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram parallellt med detaljplanarbetet.

### **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 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.

Projektet ligger i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. 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 redan ianspråktagen mark används.

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse. Vissa 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.





### **Påverkan barn**

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Hjorthagsdelen av 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.

### **Genomförande och tidplan**

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 2013 och första inflyttning år 2014.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt hösten 2010. När köpeavtal och tomträttsavtal träffats med bolagen ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2012.

Osäkerheter och risker i projektet bedöms främst utgöras av försening med anledning av att detaljplanen eventuellt överklagas, tid för avveckling av gasverkets verksamheter, tid för beslut om utbyggnad av spårvagn, ökade kostnader med anledning av svåra grundläggningsförhållanden och markrening samt kostnader förknippade med högt ställda miljökrav.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

### **Planbeställning**

Det av kontoret föreslagna projektet ställer krav på en detaljplan. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om detaljplan.





## **Kontorets synpunkter och förslag**

Förslaget innehåller moderna bostäder som kommer att uppfylla högt ställda miljökrav och som integreras med kommersiella lokaler. Tillsammans med planerade lokaler för kultur och service i Gasverkets byggnader kommer området att utgöra en central plats med liv och rörelse och hög tillgänglighet. Det ger en möjlighet att skapa ett område med stora kvaliteter i Stockholm och en möjlighet att visa upp ett Stockholm i världsklass.

Markanvisningen gäller i två år och innebär att staden tillsammans med bolagen har möjlighet att påbörja arbetet med att utreda projektets förutsättningar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**Slut**