



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-01-19

Markanvisning för bostadsrätter och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Aros Bostadsutveckling AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 (och eventuellt del av Hjorthagen 1:1) till Aros Byggnads AB och ger kontoret i uppgift att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Sammanfattning

Exploateringskontoret har under oktober-november 2011 genomfört en markanvisningstävling för ca 60 st bostadsrättslägenheter med kompletterande verksamhetslokaler inom fastigheten Ängsbotten 6, Hjorthagen Norra Djurgårdsstaden. 16 stycken anbud inkom under anbudstiden och högst anbud lämnades av Aros Bostadsutveckling AB. Exploateringskontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Aros Bostadsutveckling AB. Markanvisningen, som gäller i två år, innebär att staden tillsammans med byggherrarna inom planområdet har möjlighet att utreda förutsättningarna för och gestaltningen av

Bilaga 1: Inbjudan till markanvisningstävling för del av Ängsbotten 6

Bilaga 2: Redovisning av inkomna anbud

Bilaga 3: Förslag till Markanvisningsavtal Aros Bostadsutveckling AB



områdets framtida bebyggelse. Del av Hjorthagen 1:1 kan komma att föras till den nybildade fastigheten efter fastighetsreglering.

Enligt lämnat anbud betalar Aros Bostadsutveckling AB 20 000 kr/kvm ljus-BTA bostadsyta. Ersättning för verksamhetslokaler förhandlas i samband med upprättande av exploateringsavtal inför antagande av detaljplanen. Ärendet behandlas i Expertrådet 2012-01-11.

Bakgrund

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.

Ett fördjupat program för Hjorthagen antogs av Kommunfullmäktige under 2009, Dnr 2009-05368-53, När programområdet är fullt utbyggt kommer det att innehålla cirka 6 000 bostäder blandat med lokaler för olika former av service och verksamheter.



Hjorthagen en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Inom Ängsbotten planeras ca 500 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel. Området ligger i direkt anslutning till detaljplaneområde "Västra" där anläggande av gator och annan infrastruktur pågår. Byggnad av bostäder i "Västra" kommer att starta under 2012.

Fastigheten Ängsbotten 6 ägs i sin helhet av staden sedan 2004.

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 mm mellan staden, Axfood Sverige AB och PrisXtra AB avseende Norra Stationsområdet och Norra Djurgården
- EN 2011-10-20 §19 Markanvisning för hyresrätter, studentbostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Primula Byggnads AB och till Wallenstam AB

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller i mars 2012 då ett förnyat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden planeras.

Planremissen för Ängsbotten förväntas vara av sådan karaktär att den kan besvaras av kontoret enligt gällande delegationsordning, preliminärt vintern/våren 2012.

Markanvisning för Ängsbotten 8 planeras till våren 2012.

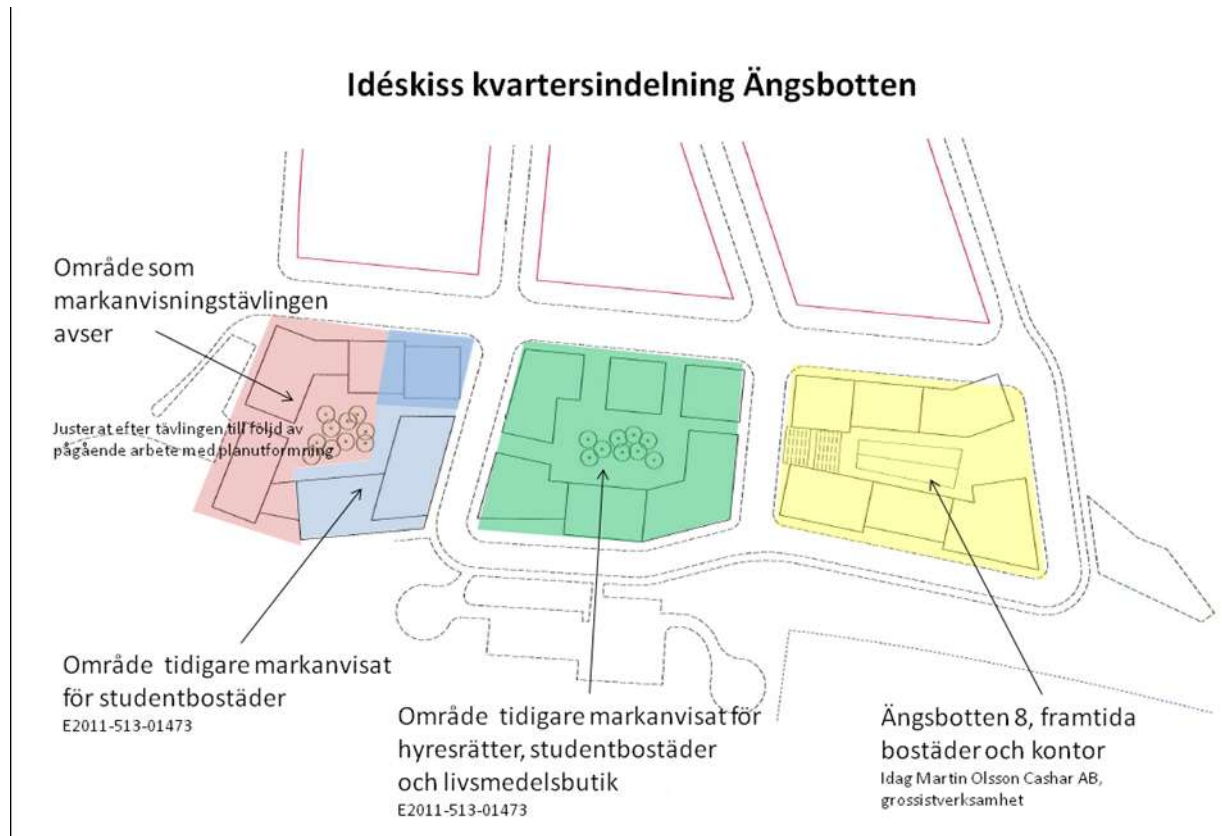
När exploateringsavtal och upplåtelseavtal är upprättat med berörda byggherrar ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under andra halvåret 2012.

Markanvisningstävling – Anbudstävling

I ärende E2011-513-01473 gavs Exploateringskontoret i uppdrag att, genom markanvisningstävling hämta in anbud för försäljning av byggrätter inom Ängsbotten 6 för ca 60 st lägenheter (Tävlingsinbjudan [bilaga 1](#)). Anbudstävlingen pågick under tiden 2011-10-28—2011-11-25. Inkomna anbud redovisas i [bilaga 2](#).

Inbjudan annonserades på stadens webbplats och inbjudan sändes ut brevlades till de ca 100 byggherrar som visat intresse för att bygga bostäder i Stockholm stad. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus-BTA baserat på en byggnadsvolym om ca 60 lägenheter (motsvarande ca 6 000 kvm ljus-BTA). Totalt inkom 16 stycken anbud och ett meddelande om att en byggherre tackade för inbjudan men avstår att lämna anbud.

Det högsta anbudet lämnades av Aros Bostadsutveckling AB med 20 000 kr/kvm ljus-BTA. Kontoret föreslår därför att markområdet anvisas till företaget.



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. Markanvisning i detta ärende avser mark för byggande av bostadsrätter som ska säljas. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 3).

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.



Nu aktuell markanvisning avser byggrätt för bostäder kompletterat med ytor för olika verksamheter, bland annat en förskola med ca 100 förskoleplatser. Utöver del Ängsbotten 6 kan del av Hjorthagen 1:1 bli aktuell att föra till den nybildade fastigheten genom fastighetsreglering.

Aros Bostadsutveckling AB

Aros Bostadsutveckling AB är ett relativt nybildat bostadsutvecklingsföretag som verkar i Mälardalen, främst i Stockholmsområdet och Västerås. Företaget har genomfört ombyggnationer av tidigare kontorslokaler till bostäder och enstaka nybyggnadsprojekt. Företaget har under 2011 erhållit markanvisning för byggande av 24 lägenheter i Nockebyhov.

Företaget grundades våren 2006 av Pramerica Real Estate Investors som är ett dotterbolag till amerikanska försäkringsbolaget Prudential, Vencom Property Partners AB samt Samir Taha. AROS har ett dedikerat kapital om ca 450 MSEK, vilket ger möjlighet till projektgenomförande av båda de markanvisade projekten. Aros Bostadsutveckling AB har under åren 2008-2010 haft en årlig omsättning om ca 10 MSEK. De projekt företaget har genomfört under åren har redovisats i projektspecifika bolag.

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. Bebyggelsen därtill ska vara av hög arkitektonisk kvalitet motiverat av det geografiska läget och närheten till innerstaden.

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

Det anvisade området ska efter fastighetsbildning överlåtas till bolaget till i anbudet redovisat pris per kvm/ljus-BTA och enligt övriga för tävlingen gällande villkor. Stadens inkomster till följd av markförsäljningen beräknas uppgå till ca 120 000 000 kr.

Stadens utgifter för planområdet består av kostnader för utredning, projektering, eventuella saneringsåtgärder och anläggande av allmänna gator samt redan nedlagda kostnader för evakuering och anpassningsåtgärder av PrisXtra respektive Martin Olsson Fastigheter AB:s lokaler och tomt enligt särskilda avtal. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i inriktningsbeslutet för Hjorthagendelen av Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Kommunfullmäktige.

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

-Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, bla entréer i höjd med marknivån. Exploateringen ska genomföras inom ramen för utemiljöprogrammet – Stockholm stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i planprocessen.



- Miljö

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

Planområdet är beläget direkt angränsande Värtabanan och områdets huvudgata mot innerstaden, 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.

Projektet ligger i linje med stadens mål att skapa en sammanhållen stad. 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 omfattas av inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagendelen och övergripande projektplanen för Norra Djurgårdsstaden.



Projektet är inordnat i den övergripande projekttidplanen och bidrar därigenom till att hålla den beslutade utbyggnadstakten om 500-600 lägenheter om året.

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. Arbetstillfällena kommer att skapas i samband med att kommersiella lokaler integreras i projektet. Projektet bidrar med bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

- 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 nu aktuell markanvisning föreslås en förskola med ca 100 förskoleplatser etableras.

Samråd och information till andra förvaltningar

Projektets innehåll och inriktning är i linje med det övergripande programmet för Hjorthagen, vilket kommunfullmäktige antog 2009 efter att det remitterats till berörda instanser. Detaljplanens utformning och innehåll förankras genom återkommande möten med berörda förvaltningar och sakägare.

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. Aros Bostadsutveckling AB gav högsta anbudet i markanvisningstävlingen för ca 60 bostadsrätter i del av Ängsbotten 6. Kontoret föreslår därför att det får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med företaget för byggande av bostadsrätter, förskola och verksamhetslokaler.

Slut