

**Handläggare**  
Anders Widerberg  
08-508 266 24**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-03-19

## **Markanvisning för bostäder i Gasverksområdet inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Östermalm till Åke Sundvall Projekt AB**

### **Förslag till beslut**

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

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Mårten Frumerie  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Projektchef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 24  
Växel 08-508 276 00  
anders.widerberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår en markanvisning inom Gasverksområdet om totalt c:a 100 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt alternativt äganderätt till Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat Sundvall. Det markanvisade markområdet utgörs av en eller flera 3D-fastigheter som skall inrättas ovan byggrätter som av nämnden 2014-06-12 markanvisats till Jungberg & Rothman

Kvartersfastigheter Holding AB, nedan kallat JR  
Kvartersfastigheter, för centrum- och kontorsändamål. De  
planerade 3D-fastigheterna ska försälas med äganderätt.

Markanvisningen utgör en direktanvisning till Sundvall.  
Projektets komplexitet med 3D-fastighetsbildning förutsätter  
långtgående samverkan med tidigare markanvisad byggherre, JR  
kvartersfastigheter. Kontoret har valt att inför föreslagen  
markanvisning föra dialog med två byggherrar som anmält sitt  
intresse för markanvisning i Norra Djurgårdsstaden och som  
tidigare har ett projekt vardera i stadsdelen.

Åke Sundvall Projekt AB ska efter fastighetsbildning förvärva för  
bostadsändamål inrättade 3D-fastigheter för 23.000 kr per ljust  
BTA

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt ryms inom  
inriktningsbeslut fattat av nämnden 2014-06-12.

Försäljningsinkomster beräknas till 230 mnkr. Expertrådet  
kommer att behandla ärendet 2015-03-11.

Beslut om start-PM för Gasverket Östra, inom vilken föreslagen  
markanvisning ligger, har fattats av stadsbyggnadsnämnden  
2014-12-16.

Förslaget medför att Gasverksområdet kompletteras med boende  
vilket förstärker möjligheterna att skapa ett levande centrum för  
stadsdelen. Förslaget har förutsättningar att skapa mycket goda  
boendekvaliteter med närhet till Gasverkets planerade utbud,  
kommunikationer och vidsträckta utblickar mot de vackra  
gasklockorna, Nationalstadsparken och Värtans vattenspegel.  
Förslaget utgör ett väsentligt bidrag till projektets måluppfyllelse  
och ekonomiska resultat.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i  
uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt  
AB.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Gasverksområdet i Hjorthagen är en del av projektet Norra  
Djurgårdsstaden och utgörs av ett antal byggnader,  
produktionsanläggningar och gasklockor för produktion av  
stadsgas. Huvuddelen av byggnaderna är ritade av arkitekten  
Ferdinand Boberg och uppförda på 1890-talet. Gasproduktionen  
stängdes ned 2011. Området planeras nu för att utgöra ett

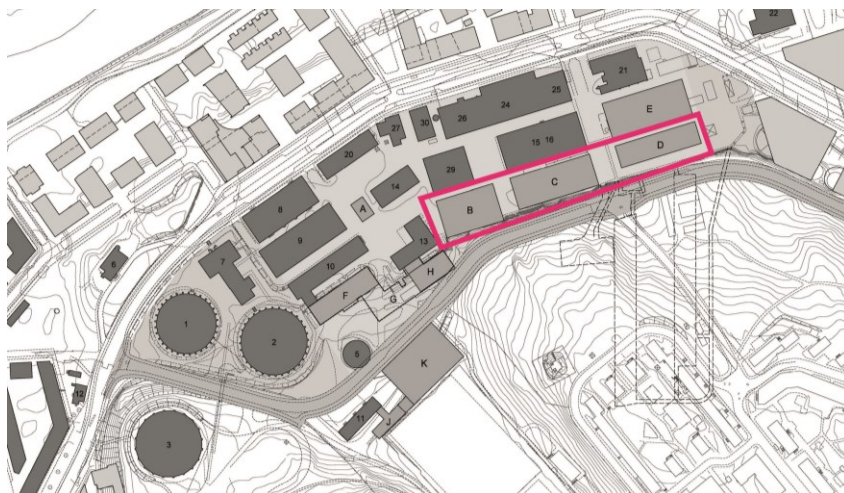
attraktivt centrum med utbud av service, handel, restauranger, kultur och utbildning i Hjorthagen, som utbyggd, kommer att innehålla cirka 7000 bostäder (varav 6000 är nya).

Föreslagen markanvisning omfattar cirka 100 bostäder. Det markanvisade området utgörs av en eller flera 3D-fastigheter som ska inrättas ovan byggrätterna för centrum- och kontorsändamål som nämnden markanvisade till JR Kvartersfastigheter 2014-06-12. I det beslutet anges att staden kan markanvisa bostadsbyggnadsrätter som blivande 3D-fastigheter ovan områdena B, C och D till annan part.

Markanvisningen utgör en direktanvisning till Sundvall. Projektets komplexitet med 3D-fastighetsbildning förutsätter långtgående samverkan med tidigare markanvisad byggherre, JR kvartersfastigheter. Kontoret har valt att inför föreslagen markanvisning föra dialog med två byggherrar som anmält sitt intresse för markanvisning i Norra Djurgårdsstaden och som tidigare har ett projekt vardera i stadsdelen.

Sundvall har goda kunskaper om stadsdelens miljö- och hållbarhetsarbete i och med sitt pågående projekt i stadsdelen och de deltog i markanvisningstävlingen ”Plusenergihus” med ett utmärkt förslag, båda i etappen Brofästet. Sundvalls projekt Skagershuset i Årsta utsåg till årets vinnare av Årets Stockholmsbyggnad 2014.

Situationsplanen nedan redovisar områdena B, C, och D som föreslås bli markanvisade till Sundvall.



## Tidigare beslut

Förnyat inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverksområdet samt markanvisning till JR Kvarterfastigheter fattades av nämnden 2014-06-12

Beslut om start-PM för Gasverket Östra, inom vilken föreslagen markanvisning ligger, har fattats av stadsbyggnadsnämnden 2014-12-16.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 100 lägenheter i flerbostadshus, lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt äganderätt.

Det markanvisade markområdet utgörs av en eller flera 3D-fastigheter som skall inrättas ovan byggrätterna B, C, D som av nämnden 2014-06-12 markanvisats till JR Kvarterfastigheter för centrum- och kontorsändamål.



Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen enligt de intentioner som redovisas i av SBN beslutat start-PM. Utformning av nybyggnaderna i inom Gasverksområdet tillmäts stor betydelse varför bebyggelseförslag kommer att tas fram med hjälp av parallella arkitektuppdrag.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. De planerade 3D-fastigheterna ska försälas med äganderätt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1)

Sundvall och JR Kvartersfastigheter ska gemensamt uppföra byggnader där Sundvall säljer bostäderna och JR Kvartersfastigheter hyr ut lokalerna i de underliggande byggnadsdelarna.

Föreslagen markanvisning reglerar även erforderlig samverkan mellan JR Kvartersfastigheter och Sundvall som den föreslagna 3D-fastighetsbildningen medför varför markanvisningsavtalet förutsätts bli undertecknat av respektive part.

Sundvall och JR Kvartersfastigheter, i markanvisningsavtalet kallat Parterna, skall tillse att

- de 3D- fastigheter som bildas är lämpliga, bestående, självständiga och säljbara
- gemensamhetsanläggning och eller servitut för gemensamma nyttigheter inrättas och kostnader fördelas enligt vi lantmäteriförrättning beslutade andelstal
- inom ramen för detta avtal, sinsemellan, träffa nödvändiga tekniska och ekonomiska överenskommelser som krävs för parternas bästa framtida nyttjande av respektive del.
- Parterna ska stå för plankostnader, parallella arkitektuppdrag och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.
- All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Parterna.

Villkor för markanvisning av markområdena B, C, D, och E angivna i markanvisningavtal 2014-06-12 upprättat mellan Staden och JR Kvartersfastigheter gäller med kompletteringar enligt nu föreslagen markanvisning.

Samtliga kvarter skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Norra Djurgårdsstaden är av staden utpekad som miljöstadsdel samt utvald att delta inom Clinton Foundation och C40 som stadsutvecklingsområden i världen för hållbar stadsutveckling. Staden har formulerat övergripande miljömål för stadsdelen vilka detaljerat formulerats i en handling för etappen Gasverket, ”Miljö- och hållbarhetskrav Gasverket”, (Bilaga 2) och som ingår som en förutsättning i föreslagen markanvisning.

Planerad byggnation skall anslutas till och ingå i den sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner som inrättas som gemensamhetsanläggning inom stadsutbyggnadsområdet Hjorthagen, del av Norra Djurgårdsstaden.

Bostäderna skall förses med avfallskvarnar i kök.

Parkeringsstal är 0,5 p-platser per bostad. Parkeringen skall anordnas i garage under byggnad.

Åke Sundvall Projekt AB ska efter fastighetsbildning förvärva för bostadsändamål inrättade 3D-fastigheter för 23.000 kr per ljus BTA

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt ryms inom inriktnings- och genomförandebeslut fattat av nämnden 2014-06-12.

Försäljningsinkomster beräknas till 230 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-03-11.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Sundvall ska efter fastighetsbildning förvärva för bostadsändamål inrättade 3D-fastigheter för 23.000 kr per ljus BTA

Stadens inkomster består av försäljningsintäkter. 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

Hjorthagens del av Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Exploateringsnämnden.

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

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget 2015 att höja bostadsmålet som en del i stadens långsiktiga bostadsplanering och investeringsstrategins huvudtema 2 beträffande hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet följs upp med en kontrollplan som biläggs överenskommelser om exploatering.

## Bostadsbebyggelse

Genomförandet av bostäder i Gasverket medför att projektet

- värnar blandade upplåtelseformer, fördelningen hyresrätt bostadsrätt är jämn i stadsutbyggnadsområdet Hjorthagen.
- fortsätter arbetet med att utveckla miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden, genom avtalade åtagande i markanvisningsavtal.
- planerar för ett ökat cyklande genom utbyggnad av cykelbanor, plats för lånecyklar och beaktar behovet av cykelparkering genom krav på 2,5 cykelplatser per lägenhet.
- fortsätter att stärka centrala Stockholm genom att stadskärnan utökas enligt promenadstadens intentioner.
- främjar en levande stadsmiljö genom att bostäder kompletteras med lokaler för handel och kontor i bottenvåningar, gångstråk och parker byggs.
- tillgängliggör tidigare industrimark för boende och vistelse för boende och besökare.
- stärker biologiska spridningssamband mellan Norra och Södra Djurgården bland annat genom tillämpning av Grönnytefaktorn.

Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter i bostadsrätt alternativt äganderätt. Detta kan ställas i relation till att fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt är jämn i stadutbyggnadsområdet Hjorthagen.

Område kommer att trafikförsörjas i enlighet med den trafikhierarki som beslutats för Norra Djurgårdsstaden; gående, cyklar, kollektivtrafik, biltrafik. Området har närhet till tunnelbana i Hjorthagen och busstrafik på Bobergsgatan, stadsutbyggnadsområdets huvudgata, som ligger i anslutning till Gasverksområdet. Området kommer att ha gångavstånd till den service, handel och utbildning som planeras i Gasverksområdet och omedelbar access till planerade cykelstråk.

## Lokaler

JR Kvartersfastigheter kommer att i byggnader under bostäderna upplåta lokaler för handel och kontor.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen är tillgänglighet och vistelseytor för boende, antikvarisk hänsyn av ny bebyggelses påverkan på Gasverksområdet befintliga byggnader och miljö.

Planområdet är markförorenat efter den produktion av stadsgas som bedrivits inom området. För planområdet gäller platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som överenskommit med Miljöförvaltningen i Stockholm. Staden schaktar och renar marken ner till byggnadernas grundläggningsnivå så att de platsspecifika åtgärds målen uppfylls.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet utgörs av industrimark och saknar i dag vegetation. Vid planering av bostadsbyggelse inom stadsutbyggnadsområdet tillämpas GYF, grönytefaktor, som tillförsäkrar området ny vegetation och hänsyn till biologiska spridningssamband.

## Energihushållning

Parterna har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt ”Miljö- och hållbarhetskrav Gasverket”.



## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## Påverkan på barn

För barns utevistelse planeras gröna gårdar på taket ovan byggnadsdelar avsedda för centrum- och kontorsändamål. Dessa har goda förutsättningar att uppfylla behov av småbarnslek med goda sollägen men bör på grund av sin placering ägnas uppmärksamhet vid planeringen. Förskola, skola och platser för såväl inomhus- som utomhusidrott och park för spontanlek planeras inom gångavstånd.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader exklusive tid för överklagande av planen. Mot bakgrund av detta och beaktat att underliggande byggnader ska ha uppförts i så att tillträde till 3D-fastigheterna möjliggjorts planerar Sundvall sin byggstart till år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid planens antagande, preliminärt kvartal 4 2016. När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2016.

## Risker och osäkerheter

- Påverkan tidplan
  - Sannolikheten för att projektet inte kan genomföras enligt tidplan bedöms som låg då tid för eventuellt överklagande av detaljplanen medtagits i planeringen.
  - Viktigast för att hela tidplanen ska hålla är att arbetet med omvandling av befintliga byggnader, med

antikvarisk hänsyn, till byggnader för handel och service fungerar väl.

- Bostadsinvestering inom 3D-fastighet ovan annan byggnad förutsätter att underliggande byggnad uppförts.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och stadsmuseet. Samtliga ser stora positiva värden med förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Förslaget medför att Gasverksområdet kompletteras med boende vilket förstärker möjligheterna att skapa ett levande centrum för stadsdelen. Förslaget har förutsättningar att skapa mycket goda boendekvaliteter med närhet till Gasverkets planerade utbud, kommunikationer och vidsträckta utblickar mot de vackra gasklockorna, Nationalstadsparken och Värtans vattenspegel. Förslaget utgör ett väsentligt bidrag till projektets måluppfyllelse och ekonomiska resultat.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Åke Sundvall Projekt AB.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal
2. Miljö- och hållbarhetskrav Gasverket