

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Tidig markreservation för bostäder, handel, kontor mm i del av fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde 1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen till Wallenstam AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden gör en tidig markreservation för bostäder, handel, kontor mm inom fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärde 1:9 i Ropsten i stadsdelen Hjorthagen till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om tidig markreservation enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Martin Skillbäck
t.f. Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att en tidig markreservation görs till Wallenstam för utvecklingen av kvarteren närmast Lidingöbron i Ropsten. Det handlar om minst 100 hyresrätter och ca 100 bostadsrätter och ytterligare ca 45 000 kvadratmeter BTA för kontor, handel och parkering.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 60
Växel 08-508 276 00
sara.wernersson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Ropsten är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och en stor kollektivtrafikknutpunkt. Ropsten ska omvandlas till en tät innerstadsmiljö och en attraktiv och effektiv bytespunkt. Kvarteren närmast Lidingöbron är komplicerade att utveckla på grund av närheten till Lidingöbron med buller och risk. Vidare ska bussterminal och andra funktioner kopplade till kollektivtrafiken inrymmas.

Wallenstam har valts som utvecklare av Ropsten efter en utvärderingsprocess där fyra bolag som sökt markanvisning för Ropsten visat referenser och ambitioner för platsen och för hållbart byggande. Wallenstam kunde bland annat visa på erfarenhet från liknade komplicerade projekt, fungerande samarbeten med Landstinget om kollektivtrafikplatser, höga ambitioner för Ropsten samt att de kan skapa mycket bostäder, bland annat genom att bygga ut i vattnet.

Den tidiga markreservationen ger Wallenstam ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen. Innan markanvisning kan ges måste en överenskommelse med Landstingets trafikförvaltning komma till stånd om ansvar, upplåtelseform mm för bussterminal och övriga kollektivtrafikfunktioner.

Staden och Wallenstam AB, nedan kallat Wallenstam är överens om indikativa markpriser för Ropsten, enligt nedan

29 000kr/kvm ljus BTA för bostäder (tillägg tillkommer för bostäder med sjöutsikt)

10 000kr/kvm ljus BTA för kontor och hotell

12 000kr/kvm ljus BTA för handel

Fram till markanvisningen ska parterna analysera och kostnadsberäkna de extra åtgärder som krävs på platsen t ex för buller och risk kopplade till Lidingöbron, byggnation ut i vattnet, bussterminalen samt bron över Bobergsgatan.

Marken för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Förslaget inryms i det reviderade inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, som togs av kommunfullmäktige 7 april 2014.

Planarbete är påbörjat för Kolkajen-Ropsten.

För att komma vidare med strategiskt viktiga frågor i Ropsten behöver den byggherre som ska bygga kvarteren vara med i planeringen. Wallenstam har visat att de klarar att bygga med gott resultat i likande komplexa miljöer, varför exploateringskontoret nu föreslår denna tidiga markreservation.

Bakgrund till den tidiga markreservationen

Ropsten ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdstaden. Norra Djurgårdstaden ska enligt översiktsplanen ”karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning samt av strategisk infrastruktur”.

Ropsten är en viktig kollektivtrafiknod som beräknas få över 40 000 resenärer dagligen när området är full utbyggt, vilket innebär att den är på topp tio-listan av bytespunkter i länet. Även i dag präglas området av infrastruktur. Här finns Lidingöbron och dess avfarter, ändhållplatser för tunnelbanans röda linje, Lidingöbanan och drygt tio busslinjer. Här finns också stora parkeringsytor och viss service kopplat till tunnelbanehållplatsen, Bilaga 1.

Området ingår i planområdet för Kolkajen-Ropsten, DP2013-01629, som stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för den 21 maj 2015. För området gäller i dag en detaljplan enligt vilken platsen är avsedd för trafikändamål.

Wallenstam har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt drygt 600 lägenheter, varav drygt hälften är hyresrätter. I Norra Djurgårdstaden bygger Wallenstam just nu hyresrätter och en förskola i planområde Norra 2, samt planerar för studentbostäder i Ängsbotten.

I den del av Norra Djurgårdstaden som ligger i Hjorthagen planeras ca 6000 lägenheter. Ca 40% av dessa blir hyresrätter, varav ca 500 är studentbostäder. Just nu är ca 1500 lägenheter inflyttade. Norra Djurgårdstaden håller en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter om året sedan 2011.



Hjorthagen – befintligt och planerat. Område för tidig markreservation markerat med rött

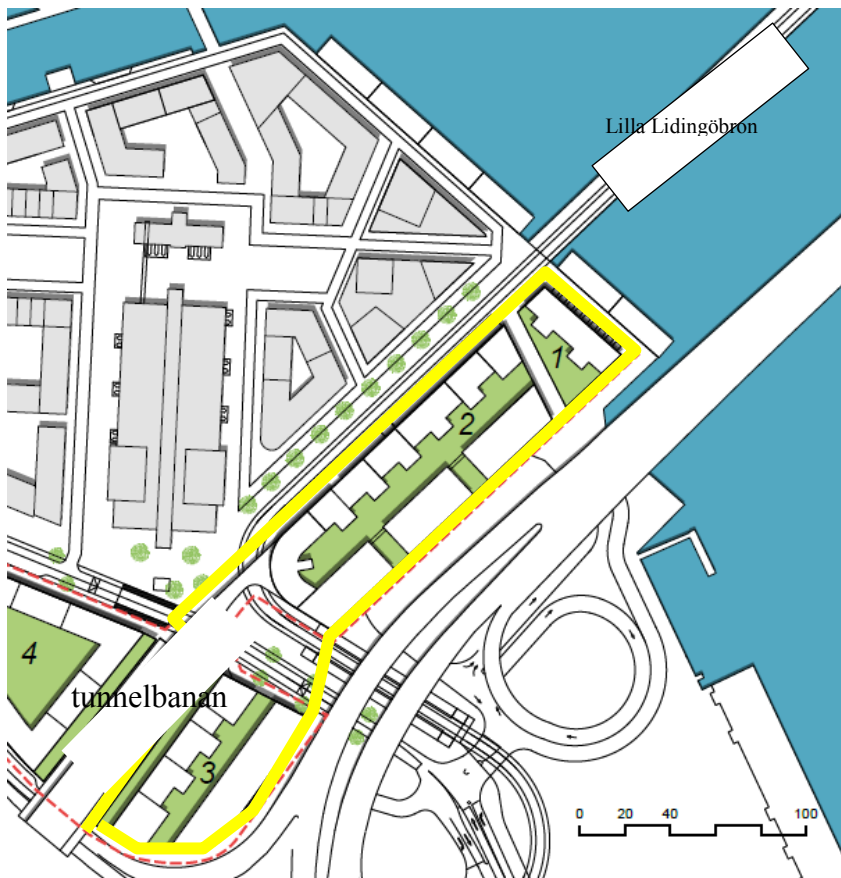
Tidigare beslut

Området för den tidiga markreservation ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och omfattas av det reviderade inriktningsbeslut om kommunfullmäktige beslutade om den 7 april 2014.

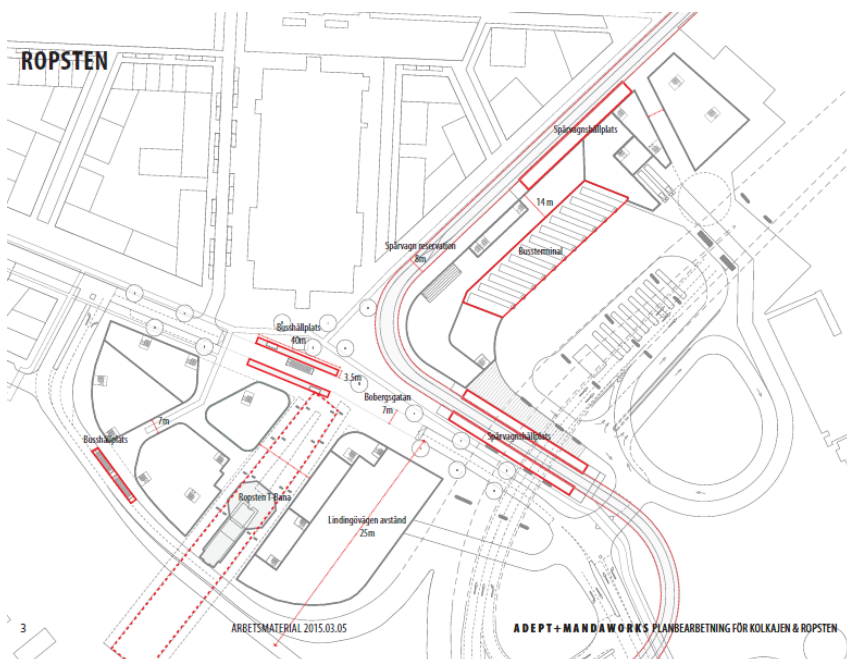
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt start-pm för detaljplaneläggning 2015-05-21, Sdp 2014- 01629.

Markanvisning

Kvarteren närmast Lidingöbron i Ropsten ska utvecklas till en tät innerstadsmiljö. Här ska en bussterminal för Lidingöbussarna inrymmas och en koppling till tunnelbanan skapas så att resenärer kan gå över Bobergagatan från tunnelbanan till buss. Kvarteren kan omfatta minst 65 000 kvadratmeter BTA med bostäder, kontor, handel och parkering. Det är oklart hur mycket bostäder som kan skapas men en försiktig uppskattning är ca 200 lägenheter, varav ca 100 föreslås upplåtas med hyresrätt.



Wallenstams tidiga skiss (Wingårdh Arkitekter AB) för bebyggelse i kvarteren.
Markreservationsområdet är markerat med gult.



Skissen visar den planerade infrastrukturen i Ropsten

Staden vill eventuellt att infartsparkering för Lidingö ska inrymmas i bebyggelsen. Staden vill också eventuellt att det skapas en förbindelse mellan gamla Hjorthagen och Ropstens gatuplan.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att utredas inför markanvisning och prövas i planprocessen.

Innan markanvisning

Det finns osäkerheter kring utvecklingen i Ropsten som behöver klarläggas innan ett avtal om markanvisning kan tecknas. Därför föreslår kontoret att en tidig markreservation ges med sikte på en markanvisning under 2016. Inför markanvisningen ska

- avtal mellan staden, Landstinget och byggherren tecknas. Utvecklingen i Ropsten behöver ske i ett nära samarbete mellan staden, Landstinget och byggherren Wallenstam Organisation och ansvar för planering, projektering, anläggande och långsiktig förvaltning för kollektivtrafikens mark och funktioner, måste klarläggas och fastställas.
- markpriset fastställas. Under tiden fram till markanvisning ska kostnaderna för att inrymma bussterminalen, extrakostnaderna för att hantera risk och buller från Lidingöbron och andra kostnadsdrivande förutsättningar utredas så att ett markpris kan fastställas.
- osäkerheter som berör Ropsten värderas. En rad stora beslut som är berör Ropsten är under beredning, se nedan under rubriken ”Risker och osäkerheter”.

Wallenstam bäst i utvärdering

Wallenstam är vald att föreslås att få tidig markreservation efter en utvärdering, där fyra byggherrar som sökt markanvisning för bostäder och kontor i Ropsten, lämnat underlag med referenser och ambitioner. Markpriset var fast. En av dem som valdes bort i utvärderingen var konstellationen Skanska, Familjebostäder och Areim kring förslaget ”Stockholmsfyren”.

Den tidiga markreservationen ger Wallenstam ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen.

Utvärderingen visade att Wallenstam var mest lämplig då bolaget:

- är ett stort och väl etablerat bolag som har möjlighet att ta sig an ett så här stort och komplicerat projekt
- har väl fungerande samarbeten med Trafikförvaltningen i andra projekt med kollektivtrafik
- visar på höga ambitioner för platsen vad gäller val av arkitekt och hållbarhetsambitioner
- vill utnyttja spinoff-effekter av kollektivtrafiken och skissar på en intensiv användning av platsen,
- har byggt på liknande komplicerade platser, t ex Kungsholmsporten vid Essingeleden och Kopparhuset på Avenyn i Göteborg
- föreslår bebyggelse ut i vattnet, vilket ger ytterligare bostäder och har erfarenhet av sådana byggnationer sedan tidigare i Göteborg
- vill bygga både hyresrätter och bostadsrätter. Wallenstam är ett förvaltande bolag, vilket är viktigt för tomträttsdelen av projektet med bussterminalen.

Wallenstam har i tidigare projekt i Norra Djurgårdsstaden och på andra platser uppfyllt höga hållbarhetskrav.

Den tidiga markreservationen ger Wallenstam ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen och gäller under ett år från nämndens beslut.

Förslag till avtal om tidig markreservation bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 2.

Staden och Wallenstam är överens om indikativa markpriser för Ropsten, enligt nedan

- 29 000kr/kvm ljus BTA för bostäder (tillägg tillkommer för bostäder med sjöutsikt)
- 10 000kr/kvm ljus BTA för kontor och hotell
- 12 000kr/kvm ljus BTA för handel

Marken för hyresrätter avses upplåtas med tomträtt.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2 december 2015 (dnr E2015-00712).

Detaljplan

Området för den tidiga markreservationen ingår i området för detaljplan Kolkajen-Ropsten, som påbörjades genom beslut om start-PM 21 maj 2014.

Ekonomiska konsekvenser och måluppfyllnad

Området för den tidiga markreservationen omfattas av det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som togs i kommunfullmäktige i april 2014 och avviker inte ifrån redan fattade beslut.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige runt årskifter 2017/2018. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning, preliminärt kvartal 2 2016. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2018. Godkännande av exploateringsnämnden beräknas ske kvartal 4 2017

Risker och osäkerheter

Ropsten berörs av flera stora infrastrukturprojekt där det finns en rad risker och osäkerheter.

1. *Lilla Lidingöbron*

Lidingö planerar för en ny gång- cykel och spårvägsbro, Lilla Lidingöbron, som planeras tas i bruk 2020. Den gamla Lidingöbron för spårväg, gång och cykel, är i mycket dålig skick och behöver ersättas. Beslut och tillstånd är dock inte klara. Det är till exempel inte klart vilken höjd bron ha och på vilken höjd den ska landa i Ropsten. I samrådet för detaljplanen för Lilla Lidingöbron har bland annat länsstyrelsen framfört att att den gamla Lidingöbron bör bevaras.

2. *Nytt läge för Lidingöbanans station*

Stadsutvecklingen i Ropsten och kvarteren för den tidiga markreservationen bygger på att det gamla läget för Lidingöbanans ändhållplats flyttas. Det nya läget för

spårvägsspår och hållplats har tagits fram för att skapa goda omstigningsförhållanden mellan trafikslagen i en kompakt och stadsmässig knutpunkt. Den är framtagen av staden, trafikförvaltningen och Spårvägscityprojektet i samråd med och Lilla Lidingöbroprojektet. Arbetet med Spårväg City vilar f n. Oavsett när eller om Spårväg City kommer till, behövs det nya spårvägsläget för den planerade stadsutvecklingen och för Lilla Lidingöbron. Det åligger Landstinget att genomföra detta, men det finns inga beslut avseende finansiering, ansvar för projektering och anläggande. Samma osäkerhet gäller för provisorier för bussterminal och spår.

3. *Ägande av mark för kollektivtrafik*

Det pågår en diskussion mellan staden och trafikförvaltningen om mark för kollektivtrafikanläggningar. Trafikförvaltningen vill äga marken för till exempel bussterminaler (ofta i form av 3D-fastigheter). Staden vill fortsätta enligt gällande huvudavtal, där anläggningarna upplåts med arrende eller med tomträtt.

4. *Nya spår till Lidingö*

Ett av projekten som föreslås ingå i Sverigeförhandlingen är tunnelbana till Lidingö. Ett annat alternativ är att Lidingöbanan dras förbi Lidingö Centrum och då eventuellt på dubbelspår över vattnet.

Sverigeförhandlingen innebär att staten medfinansierar ny infrastruktur mot att kommuner lovar nya bostäder vilket kan tänkas ske i detta fall. En ny tunnelbana eller dubbelspår skulle innebära förändringar av strukturen i Ropsten.

5. *Östlig förbindelse*

I Trafikverkets aktuella planer för Östlig förbindelse finns en avfart söderut från Ropsten. En sådan skulle påverka strukturen i Ropsten, eventuellt genom minskad möjlighet till bebyggelse i de aktuella kvarteren närmast Lidingöbron.

6. *Riskhantering kopplat till Energihamnen*

Just nu utreds vad den nya nivån på riskklassning (enligt Sevesolagstiftning) av Energihamnen innebär för utvecklingen av bebyggelse i närområdet.

I övrigt finns stora svårigheter att hantera som kan innebära förskjutningar i tid och kostnader.

- Många parter är involverade (Lidingö kommun, Landstinget, Trafikverket som äger Lidingöbron m fl). Detta innebär komplicerade processer med stora osäkerheter i tid och utfall.
- Det är ett komplext bygge nära infrastruktur och kollektivtrafik som ska fungera under hela byggtiden
- Byggnationen ut i vattnet kräver miljötillstånd och är dessutom komplicerad att genomföra.
- Frågor om buller och risk från Lidingöbron ska hanteras och kan påverka projektets utformning.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har planerat området, och tagit fram underlag till den tidiga markreservationen, i samarbete med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Trafikinfrastrukturen är framtagna i samarbete med Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting.

Planerna för Ropsten har diskuterats i Lilla Ropstengruppen, som också har tagit fram en gemensam tid- och skedesplanering för Ropsten. Lilla Ropstengruppen är en informations- och samordningsgrupp med tjänstemän från Lidingö stad, Trafikverket och Landstingets trafikförvaltning samt Exploateringskontoret, Stadsbyggandskontoret och Trafikkontoret.

Kontoren har också täta avstämningar med Östermalms stadsdelsförvaltning. Det är inte aktuellt med förskola eller särskilt boende i kvarteren för tidig markreservation När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i stadsdelsnämnden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreserationen ger förutsättning för samtal om de avtal och utredningar som behövs inför en markanvisning.

Wallenstam är en part som tidigare utvecklat platser med så här stor komplexitet och kan visa på bra samarbetsprojekt med

Landstinget. Wallenstams skisser för platsen innebär ett intensivt utnyttjande av platsen med mycket bostäder. Detta överensstämmer med stadens ambitioner. Flera byggnader föreslås uppföras inom området. Trafikinфраstrukturen och kollektivtrafikens behov innebär dock att det är olämpligt att dela markreservationsområdet på flera byggherrar.

Kontoret anser att det är positivt att Wallenstam bygger såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Som ovan nämnts innehåller projektet en rad svårigheter. För att komma vidare krävs bl a en uppgörelse med landstinget om upplåtelseform för mark som nyttjas för kollektivtrafik.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Avtal om tidig markreservation