

**Handläggare**  
Anna Ragell  
08-508 264 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-12-12

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Kärnhem Bostadsproduktion AB och Tobin Properties AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Kärnhem Bostadsproduktion AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Tobin Properties AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 98  
Växel 08-508 276 00  
anna.ragell@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Kolkajen ligger i Hjorthagen och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planarbete för Kolkajen pågår och planområdet innehåller ca 1 500 bostäder med en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130

bostadsrätter/ägarlägenheter. 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 2022. År 2028 beräknas utbyggnadsetappen vara färdigbyggd.

Tidigare har ca 75 bostadsrätter, ca 330 hyresrätter och ca 40 studentlägenheter markanvisats.

Markanvisningen som nu föreslås avser ca 165 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter till Kärnhem Bostadsproduktion AB, nedan kallat Kärnhem, och ca 120 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter till Tobin Properties AB, nedan kallat Tobin, inom planområdet Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.

Tobin och Kärnhem har valts genom anbud enligt förutsättningar i markanvisningstävling med fast pris och med inriktning på social hållbarhet. Efter fastighetsbildning ska Tobin och Kärnhem förvärva marken för 34 000 respektive 33 500 kr per kvm ljus BTA för 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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. En ny revidering av inriktningsbeslutet för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och planeras att underställas kommunfullmäktige för godkännande Q1 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 Q3 2020.

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 stadsbyggnade.

## **Bakgrund till markanvisningen**

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

Huvuddelen av området saknar detaljplan. I dag finns parkeringsytor, upplag, Stockholm Exergis värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum 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 bergumsgarage 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.

De markanvisningarna som nu föreslås i Kolkajen gäller nybyggnation av totalt ca 285 bostadsrättslägenheter alternativt ägarlägenheter och ca 1 700 kvm BTA lokaler. Resterande kvarter i Kolkajen planeras markanvisas Q1-Q2 2020.

Föreslagen markanvisning för ca 165 lägenheter i ”Södra Kanalkvarteret” och ca 120 lägenheter i ”Södra Pirkvarteret” har föregåtts av en markanvisningstävling, med fast pris och med inriktning på social hållbarhet. Markanvisning sker genom tävling då staden önskar att jämföra byggaktörer och deras hållbarhetsåtaganden för att uppnå Norra Djurgårdsstadens målsättningar på bästa sätt. Mer information om

markanvisningstävlingen finns på  
[www.stockholm.se/markanvisningstävlingar](http://www.stockholm.se/markanvisningstävlingar).

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.

Tobin ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom "Södra Pirkvarteret" för 34 000 kr per kvm ljus BTA och 11 000 kr per kvm ljus BTA för lokaler. Kärnhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom "Södra Kanalkvarteret" för 33 500 kr per kvm ljus BTA för 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.

Resterande markanvisningar i etappen förbereds genom anbud enligt förutsättningar i samma markanvisningstävling med fast pris och med inriktning på social hållbarhet. Totalt har ca 20 markanvisningsansökningar avseende Kolkajen inkommit till Exploateringskontoret sedan 2011. När samtliga 1 500 lägenheter i Kolkajen planeras vara färdigställda år 2028 beräknas totalt ca 6 700 lägenheter i Hjorthagen ha färdigställts.

Kärnhem Bostadsproduktion AB ingår i den norska koncernen BWG Homes AS som är helägt av norska OBOS BBL som har verksamheter i Norge, Sverige och Danmark. OBOS är ett kooperativt företag som ägs av mer än 430 000 medlemmar. OBOS är den största husbyggaren i Norge. I Stockholm godkändes Kärnhems två första markanvisningar om totalt 185 lägenheter i exploateringsnämnden den 14 november 2019.

Tobin Properties AB är dotterbolag till Klöver AB har sedan 2012 fått en markanvisning om totalt 85 lägenheter.



*Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen, planöversikt. Kolkajen markerat.*

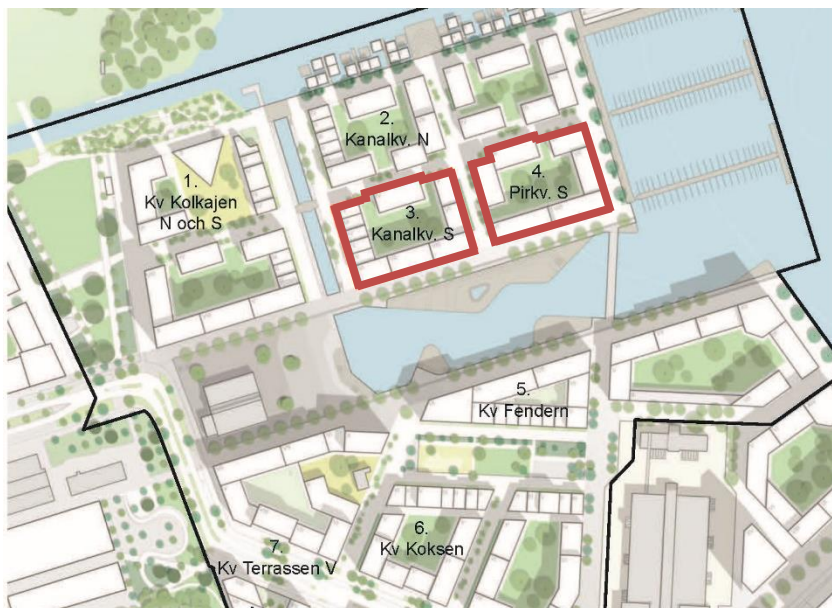
## Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och planeras att underställas kommunfullmäktige för godkännande Q1 2020. Det senast reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen innan dess godkändes av Exploateringsnämnden 2017-08-24 och Kommunfullmäktige 2017-11-06. 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

Markanvisningarna innehåller nybyggnation av totalt cirka 285 lägenheter i flerbostadshus. De fördelar sig på två kvarter inom Kolkajen där Kärnhem föreslås få markanvisning för cirka 165 lägenheter och där Tobin föreslås få markanvisning om cirka 120 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt eller som ägarlägenheter.



*Ungefärliga områden för aktuella markanvisningar markerade på strukturplan.*

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

Som grund för markanvisningarna gäller utkast till granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolkajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54. Exploateringsens utformning kommer att prövas 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 Kärnhem är överens om att priset för kvartersmarken i Södra Kanalkvarteret vid denna försäljning skall vara 33 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler, per den 1 september 2017. Staden och Tobin är överens om att priset för kvartersmarken i Södra Pirkvarteret vid denna försäljning skall vara 34 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och 11 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler, per den 1 september 2017. Expertrådet har godkänt ärendet den 2 november 2017 (dnr E2017-03829).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Kärnhem och Tobin enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser som beskrivs här nedan:

- Fastigheterna ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen. Bolagen ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC för Norra Djurgårdsstaden.
- Bolagen 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.
- Bolagen ska lösa handikapp- och cykelparkering inom fastigheten.
- Bolagen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.
- Bolagen 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.
- Kärnhem åtar sig att villkora upphandlingen av byggentreprenör så att entreprenadbolaget skapar sysselsättning för personer från Stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden. Bolaget åtar sig att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och/eller förvaltning.
- Tobin åtar sig att skapa sysselsättning för en kandidat med lämplig utländsk högskoleutbildning för projekterings/planeringsfasen, en kandidat inskriven på

jobbtorg som deltagit i yrkesorienterad utbildning för bygg- och genomförandefasen alternativt en student på yrkesutbildning med behov av praktik/APL plats, och en nyanländ kandidat som studerat vid SIFA med utländsk examen kopplad till förvaltningsteknik inför förvaltnings- och driftskedet. Tobins ambition är att ytterligare tre kandidater sysselsätts hos entreprenören. Se beskrivning av koncept i bilaga 2.

- För att skapa varierande bostads- och boendeformer för stockholmarnas olika behov idag och i framtiden åtar sig Kärnhem att utforma 30 % av lägenheterna för att skapa större möjligheter exempelvis för unga, studenter, privatpersoner som precis startat eget eller olika familjekonstellationer som varierar med barn varannan vecka eller som förändras över tid. Det ska exempelvis uppnås genom att skapa riktigt små lägenheter med loft i entréplan, vindskrypin, kompisboende/studentboende med delade sällskapsytor, flexibla lägenheter med skjutbara väggar eller med avknopningsbara ytor och extra dörr till trapphus. Se beskrivning av koncept i bilaga 1.
- Tobin åtar sig att utforma 20 % av lägenheterna som microlägenheter. Konceptet riktar sig främst till singelhushåll och en yngre målgrupp. Lägenheterna planeras med en liten egen yta och god tillgång till gemensamma ytor för exempelvis sällskapsrum, kök och matplats för större sällskap, gym, tysta arbetsplatser och workshoprum. Till konceptet hör ett utbud av tjänster, anpassat till bostadsinnehavarna med exempelvis städning, cykelservice, båt-/vattenverksamhet och ytterligare förvaringsmöjligheter. 20 % av lägenheterna planeras som flexibla lägenheter riktat till olika familjekonstellationer, såsom familjer med barn varannan vecka, familjer med tonårsbarn som är på väg att flytta ut, äldre. Bostäderna får en flexibel planlösning så att bostadsinnehavarna har möjlighet att dela upp lägenheten i två lägenheter med separata entréer. Det är tänkt att ge möjlighet att periodvis hyra ut del av lägenheten, erbjuda besökare eget boende eller användas som ett första steg mot eget boende för äldre barn som är på väg att flytta ut. 10 % av lägenheterna planeras bli större bostäder i form av stadsradhus. Konceptet riktar sig främst till flerbarnsfamiljer som vill ha fler rum utan att flytta ut från



staden. En del av bottenvåningarna utformas som bokal och kan nyttjas av boende som kontor eller hyras ut. Stadsradhusen skapar ljus och liv mot gata samtidigt och får privata uteplatser mot gården. Resterande lägenheter i projektet utformas enligt Tobins sedvanliga koncept baserat på kundinsikter och marknaden och med fokus på värdeskapande arkitektur. Se beskrivning av koncept i bilaga 2.

- För att säkra de höga ambitionerna för områdets gestaltning åtar sig bolagen att använda sig av minst två arkitektkontor för att genomföra projektutvecklingen.
- I markanvisningsavtalen beskrivs även vilka förutsättningar som gäller i samband med att staden planerar och anlägger pådäck för ny mark i Lilla Värtan utanför dagens kajlinje.

### **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. Exploaterings utformning ska prövas genom så kallade provtryckningar av kvarteren som ska utföras av markanvisade bolag inför granskning av detaljplanen. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen tidigast kan ske under Q2 2020, antagande av planen väntas kunna ske tidigast under Q3 2020.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2017-11-06 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. En ny revidering av inriktningsbeslutet för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och planeras att underställas kommunfullmäktige för godkännande Q1 2020. 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.

Kärnhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 33 500 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, per den 1 september 2017 och marken för lokaler för 11 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, per den 1 september 2017. Tobin ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 34 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, per den 1 september 2017 och marken för lokaler för 11 000 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, per den 1 september 2017. Försäljningsinkomster beräknas till ca 690 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 6 november 2017. En ny revidering av inriktningsbeslutet för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och planeras godkännas i Kommunfullmäktige Q1 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 2020. För de kvarter som nu föreslås markanvisas bedöms byggstart kunna ske år 2024 och inflyttning år 2026.

Fördröjningen i tid mellan antagen detaljplan och byggstart beror på de omfattande arbeten som staden ska utföra innan området kan bebyggas. Förorenade mark- och vattenområden ska saneras och sedimentreningen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Först efter att tillstånd beviljats kan sedimentreningen påbörjas och därefter ska staden bygga kajkonstruktion, ön samt arbetsgator

och ledningar i området. Resterande kvarter i Kolkajen planeras markanvisas under 2020.

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 Q3 2020.

## **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 ett kvarter som tidigare har markanvisats till AB Stockholmshem. Eventuellt resterande behov tillgodoses i kommande markanvisningar.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. En ny revidering av inriktningsbeslutet för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 och planeras att underställas kommunfullmäktige för godkännande Q1 2020. Kontorets sammanfattande bedömning finns i inriktningsbeslutet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Anbudsunderlag Kärnhem
2. Anbudsunderlag Tobin