

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostadsändamål respektive kulturändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 i Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål respektive kulturändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 till Kärnhem Bostadsproduktion 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 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan kallat kontoret, bjöd under tiden den 2 juni 2020 till den 16 oktober 2020 in till lämnande av anbud för fastigheten Stålklockan 1, även känd som Gasklocka 4, i Norra Djurgårdsstaden. Till vinnaren i anbudstävlingen upplåts även tomträtten till fastigheten Stålklockan 2, även känd som Gasklocka 3.

Markanvisningsområdet ligger på en höjd i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och byggnaden kommer att ses från stora delar av Stockholm. Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra ett nytt landmärke i Stockholm. Vidare ger markanvisningen möjlighet att bidra med en ny årsring i Norra Djurgårdsstaden, vilket kräver gestaltungsskicklighet och en förmåga att möta stadsdelens höga hållbarhetskrav.

Markanvisningen för ca 320 lägenheter, en förskola samt lokaler i bottenvåningarna föreslås till Kärnhem Bostadsproduktion AB vilka inkommit med det högsta anbudet i tävlingen. Sammanlagt inkom fem anbud.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Exploateringen är av stor betydelse för fortsatt utbyggnad i enlighet med visionen för Norra Djurgårdsstaden. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen, såväl som besöksmål och för boendemiljö samt som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet, bilaga 1, ligger på en höjd strax söder om Gasverket i Hjorthagen. Som en del av Norra Djurgårdsstaden ska Hjorthagen utvecklas till en attraktiv stadsdel med bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter.

I Kolkajen, öster om Gasverket, pågår planering för ca 1 500 bostäder. Stadsutbyggnadsetapp Ropsten ska utgöra en viktig del av Hjorthagens framtida entré och området planeras för att vara en plats med urbant liv med en stor blandning av olika funktioner som boende, kontor, handel och hotell. Ropsten kommer även fortsatt vara en trafikknutpunkt med tunnelbana, bussar, Lidingöbana, pendelbåt och eventuell spårväg.

Gasverket bildar centrum i Hjorthagens stadsutvecklingsområde där ett trettiotal industribyggnader berättar om hundra år av gasproduktion. Under 2019 öppnade Systembolaget, Bobergsskolan med plats för 900 elever, idrottshall samt

Klätterverket i Gasverket och Spårvägmuseet håller på att etablera sig. Arbete pågår med att förverkliga byggandet av en scen i Gasklocka 2, vilken ska stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stadens identitet och stockholmregionens attraktionskraft. Gasverket kommer även att inrymma kontor, utbildningsverksamhet samt handel.

Markanvisningsområdet består av fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2, vilka är tomterna för de tidigare Gasklocka 3 och 4. Området har anpassats för att uppföra nya byggnader där det tidigare fanns gasklockor. Inom området har tidigare även lagringsutrymme för gasol funnits. Den södra delen av planområdet gränsar till den tidigare upplagsplatsen i Hjorthagsparken vilken har sanerats och nu utgörs av en park. Det skiljer som mest ca 15 meter i höjd mellan marken runt de tidigare två gasklockorna och omkringliggande gatumark. För att ta upp dessa skillnader finns stödmurar och slänter.

Markanvisningstävlingen

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan även kallat kontoret, bjöd under tiden den 2 juni 2020 till den 16 oktober 2020 in till lämnande av anbud för fastigheten Stålklockan 1, även känd som Gasklocka 4, i Norra Djurgårdsstaden. Till vinnaren i anbudstävlingen upplåts även tomträtten till fastigheten Stålklockan 2, även kallad Gasklocka 3. Tävlingen var helt anbudsbaserad med kvalificeringskriterier inriktade på genomförandeförmåga. För en detaljerad redogörelse av platsen och dess förutsättningar hänvisas till *Markanvisningstävling för bostäder inom fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4) Norra Djurgårdsstaden*, bilaga 2.

Kärnhem Bostadsproduktion AB, nedan även kallat bolaget, har inkommit med det högsta budet om 20 327 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och har bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna.

Övriga inkomna anbud har placerat sig enligt följande:

Anbudsgivare nr. 5, 18 100 kr per kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr. 2, 13 500 kr per kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr. 1, 8 500 kr per kvm ljus BTA
Anbudsgivare nr. 3, 5 750 kr per kvm ljus BTA

Markanvisningen

Förslaget är i enlighet med tävlingsförutsättningarna och innehåller nybyggnation av ett bostadshus inom fastigheten Stålklockan 1 om ca 320 lägenheter, en förskola i bottenplan, samt två våningar kontor på de två nedersta våningarna. Stålklockan 2 är planlagd för kulturändamål och kommer att upplåtas med tomträtt till vinnaren i anbudstävlingen om Stålklockan 1.

Stadsbyggnadskontoret har lämnat positivt planbesked till att detaljplan för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 kan prövas vid intresse. Valet att starta detaljplan är byggaktörens och behövde inte göras inför inlämnande av anbud. Om och när ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 i sådant fall vinner laga kraft ska fastigheten säljas till byggaktören. Försäljningen kommer att ske till fullt byggrättsvärde av blivande bostadsbebyggelse.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och markanvisningsavtal med byggherren tecknas i enlighet med innehållet i det här utlåtandet.



Fig. 1 Markanvisningsområdet. Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4), markerad med rött och fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3), markerad med orange, Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

Staden och Kärnhem Bostadsproduktion AB är överens om att priset för kvartersmarken för fastigheten Stålklockan 1 vid denna försäljning skall vara 20 327 kr per m² ljus BTA för bostäder per den 1 oktober 2020, respektive 12 400 kr per m² BTA för kontors- och butikslokaler och 10 200 kr per m² BTA för förskolelokaler, per den 1 april 2020. Expertrådet har behandlat ärendet 10 december 2020 (dnr E2019-05144).

Fastigheten Stålklockan 2 upplåts med tomträtt till vinnaren i anbudstävlingen. Bolaget har valt att i nuläget inte gå vidare vid möjligheten att pröva fastigheten i en detaljplaneprocess för bostadsändamål. Avgälden för restaurang inom Stålklockan 2 ska uppgå till 620 kr per m² BTA med indexreglering med värdetidpunkt 1 april 2020. Årsavgälden för kulturändamål är bestämd till 1 000 kr totalt.

Kärnhem Bostadsproduktion AB ingår i den norska koncernen BWG Homes AS som är helägt av norska OBOS BBL vilka har verksamheter i Norge, Sverige och Danmark. OBOS är ett kooperativt företag som ägs av mer än 430 000 medlemmar och bolaget är en av de största bostadsutvecklarna i Norden. Bolagets och koncernens organisatoriska genomförandeförmåga bedöms som tillfredsställande och koncernen har god erfarenhet av omfattande och liknande projekt. Bolaget har även flertalet pågående projekt.

Kärnhem Bostadsproduktion AB har uppgett att markförvärvet i sin helhet sannolikt kommer att finansieras med 100% eget kapital. Produktionen kommer senare att finansieras via lånat kapital. Baserat på projektets bedömda investeringskostnader i relation till Bolagets egna kapital bedöms det finansiella genomförandet som icke tillfredsställande. BWG Homes AS som är ett av koncernmodern direktägt dotterbolag avser att garantera projektet. Givet at BWG Homes AS ställer ut garantier för det aktuella projektet bedöms den finansiella genomförandeförmågan som tillfredsställande.

Bolaget har under de senaste tio åren fått tre markanvisningar om totalt 510 lägenheter i Stockholm, varav 325 lägenheter i Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.

Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4) skulle enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering, daterat i juni 2014, ha överlåtits, och tomträtten till fastigheten Stålklockan 2 skulle ha upplåtits, till ett annat bolag. När köparen inte erlade

köpeskillingen i tid hävde staden överlåtelseavtalet den 29 november 2019.

Staden har förbehållit sig rätten att kräva ersättning från det tidigare markanvisade bolaget om staden lider skada på grund av hävningen. Bolaget har å sin sida stämt staden i Stockholms tingsrätt och krävt ersättning för den skada det påstår sig ha lidit av stadens hävning. Stadens bedömning är att dessa frågor mellan parterna inte har någon inverkan på den här markanvisningstävlingen eller den fortsatta processen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Kärnhem Bostadsproduktion AB i enlighet med detta utlåtande. Markanvisningsavtalet innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser som beskrivs här nedan:

- Avsikten är att det efter markanvisning ska genomföras ett parallellt uppdrag avseende gestaltning där staden ingår i bedömningen. I uppdraget ska välrenommerade arkitekter med erfarenhet och referenser av hög kvalitet som uppfyller vad som beskrivs kring gestaltning i tävlingsförutsättningarna delta.

Byggaktören förbinder sig att, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, ta fram och följa ett kvalitetsprogram för den nya bebyggelsen.

- Bebyggelsen ska utformas i enlighet med, av exploateringskontoret upprättat, handlingsprogram *Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM version 1.0 Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 & 4), daterat 2020-05-08 (Handlingsprogrammet)*
- Fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 utgörs av det tidigare området för de två gasklockorna, Gasklocka 3 och 4. De historiska verksamheterna har bidragit till föroreningar i området. För att ta bort föroreningarna och därmed säkerställa att området inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön har exploateringskontoret utfört sanering av de två fastigheterna. I stora delar har jord schaktats ner till berg. Inom vissa delar av området har förorening trängt ner i sprickor i berget, dessa kommer att åtgärdas i samband med de sprängningsarbeten som utförs vid kommande grundläggningsarbeten. Utredning av föroreningarnas omfattning pågår.

Exploateringskontoret ansvarar för kostnader hänförliga till föreningarna med avdrag för kostnader motsvarande vad byggaktörens schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive eventuell hantering av rena massor, transporter m.m., hade kostat utan föreningar.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2009-05-14 beslutat att till Oscar Properties anvisa markanvisningsområdet. Beslut om överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut togs 2014-02-06.

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive Kommunfullmäktige 2020-11-02. Det senast reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen innan dess godkändes av Exploateringsnämnden 2017-08-24 och Kommunfullmäktige 2017-11-06.

Kommunfullmäktige har 2014-04-07 antagit detaljplan DP2009-11340-54, vilken senare reviderades och också vann laga kraft genom dom i Mark- och miljödomstolen 2016-06-16.

Planbeställning

Exploateringen kräver ingen ny detaljplan för fastigheten Stålklockan 1. Byggaktören har valt att i det här läget inte pröva bostäder inom Stålklockan 2 i en ny detaljplanprocess, varför ingen ny detaljplan heller krävs för den fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive Kommunfullmäktige 2020-11-02. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Gasklocka 3 och 4 ryms inom inriktningsbeslutet.

Kärnhem Bostadsproduktion AB ska förvärva marken för bostäder för 20 327 kr per m² ljus BTA, per den 1 oktober 2020, marken för kontors- och butikslokaler för 12 400 kr per m² BTA och marken för förskolelokaler för 10 200 kr per m² BTA, per den 1 april 2020. Expertrådet behandlar ärendet 10 december 2020 (dnr E2019-05144). Försäljningsinkomster beräknas till ca 700 mnkr. Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnation inom kvartersmark. Staden står för kostnader hänförliga till kommande sanering av berget. All ekonomisk risk avseende

byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Stålklockan 2 upplåts med tomträtt till bolaget. Avgälden för restaurang inom Stålklockan 2 uppgår till 620 kr per m² BTA med indexreglering med värdetidpunkt 1 april 2020. Årsavgälden för kulturändamål är bestämd till 1 000 kr totalt.

Ekonomiska osäkerheter

Inom vissa delar av området har förorening trängt ner i sprickor i berget och utredning av föroreningarnas omfattning pågår. Kostnaden för sanering åligger exploateringskontoret, men dessa kostnader är i dagsläget inte kända.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Gasklocka 3 och 4 ingår i det reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen som har godkänts av Exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive Kommunfullmäktige 2020-11-02. Redogörelse för hur den föreslagna exploateringen uppfyller stadens mål finns i inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen är antagen men det återstår ett arbete med gestaltungsprocessen där Bolaget åtagit sig att jobba tillsammans med staden. Vidare pågår undersökning av berget och föroreningssituationen. Under november månad innevarande år har provtagning av berget utförts. Mot bakgrund av att det återstår ett arbete gällande gestaltning samt framtagande av åtgärdsförslag för föroreningssituationen planeras byggstart kunna påbörjas år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid tillfället för tecknande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2-4, 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett reviderat genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2-4, 2021.

Risker och osäkerheter

Utredning av föroreningsituationen pågår. Tidplanens genomförande är beroende av att en åtgärdsplan kan tas fram under våren 2021.

Omkringliggande bebyggelse består bland annat både av bostäder, skola och förskola och byggarbetsplatsen är trång. Detta ställer höga krav på god samordning och logistik. Bolaget åtar sig bland annat att nyttja BLC för logistik.

Kommunikation

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret kring kravställningen i tävlingsförutsättningarna för den fortsatta gestaltungsprocessen.

Detaljplanen inkluderar en förskola på bottenvåningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att förskolan med fördel kan hyras ut till privat aktör.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisningsområdet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-11-02. Exploatering av fastigheterna är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet Hjorthagen samt för kommunens ambitioner om att tillskapa nya bostäder.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Anbudsunderlag