

Handläggare
Daniel Gleimar
08-508 876 11

Till
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Christina Hult
08-508 876 77

Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:6, Hjorthagen 1:21, Hjorthagen 1:19 inom stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 11
Växel 08-508 276 00
daniel.gleimar@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Föreslagen markanvisning är beläget inom Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen, i Hjorthagen och ingår inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Ett utredningsarbete i form av bland annat en naturvärdesinventering och insektsinventering har genomförts mellan hösten 2019 och våren 2021, för att erhålla en effektiv markanvändning inför framtida detaljplaneläggning och exploatering. Syftet med utredningsarbetet är att medföra en samlad syn på vilka platser som ska bevaras och exploateras samt identifiera viktiga stråk och platser inom området. Utredningsarbetet har identifierat att cirka 400 bostäder inklusive vårdboendelägenheter samt kommersiella lokaler och en förskola med 72-90 förskoleplatser kan uppföras inom Hjorthagskransen. Tidigast antagen detaljplan beräknas kunna ske år 2024 och tidigast byggstart för området beräknas kunna ske år 2025.

Markanvisningarna som föreslås avser tre olika byggaktörer fördelade på tre kvarter inom Hjorthagskransen inom Norra Djurgårdsstaden. NREP AB i samarbete med Arvet Produktion AB och Altura AB, nedan kallat NREP, föreslås anvisas ett markområde för cirka 10 300 kvm ljus BTA, som avser ett vård- och omsorgsboende om cirka 100 lägenheter kombinerat med cirka 20-30 seniorbostäder inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1. JM AB, nedan kallat JM, föreslås anvisas ett markområde för cirka 3 200 kvm ljus BTA bostadsbebyggelse, som motsvarar cirka 30 hyresrätter inklusive sex LSS-bostäder inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:21 och Hjorthagen 1:19. Gimle Bostad AB, nedan kallat Gimle, föreslås anvisas ett markområde för cirka 2 800 kvm ljus BTA bostadsbebyggelse, som motsvarar cirka 25 hyresrätter och en förskola om cirka 950 kvm LOA för 72-90 förskoleplatser inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:6 och Hjorthagen 1:21. Totalt omfattar bebyggelsen för de föreslagna markanvisningarna cirka 185 bostäder utgörande ett vård- och omsorgsboende, hyresrätter, seniorbostäder upplåtna med hyresrätt och en förskola samt en gruppboende med sex LSS-bostäder.

Samtliga byggaktörer som föreslås för markanvisning har valts genom direktanvisning utifrån utvärdering av svar som inkommit utifrån utskickat frågeformulär. Frågeformuläret har skickats till ett urval av aktörer som inskickat markanvisningsansökan inom området. Frågeställningarna i formuläret har innefattats av

information om bolaget, motiv till val av byggaktör, projektidé utifrån platsens förutsättningar, förhållningssätt till hållbarhetsarbete inom Norra Djurgårdsstaden och relevanta referensprojekt.

Projektet utgör en del av reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som har godkänts av exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive kommunfullmäktige 2020-11-02. Planerade intäkter och utgifter inom delprojektet Hjorthagskransen ryms inom inriktningsbeslutet för Hjorthagen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden avser godkänna ett start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-09 och detaljplanen förväntas kunna antas tidigast kvartal 4 år 2024.

Kontoret ser positivt på de föreslagna markanvisningarna. Exploateringen kommer ge ett välbehövligt och betydande tillskott av ett vård- och omsorgsboende, hyresbostäder, seniorbostäder och en förskola i ett attraktivt läge i enlighet med visionen för Norra Djurgårdsstaden. Projektet Hjorthagskransen möjliggör att stärka sambanden mellan planerad bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden och befintlig bebyggelse i Hjorthagen. Staden har höga ambitioner med Hjorthagskransen och Norra Djurgårdsstaden, såväl som boendemiljö och besöksmål samt som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Bakgrund till markanvisningen

NREP AB (Nordic Real Estate Partners AB, i samarbete med Arvet Produktion AB och Altura AB har inkommit med en ansökan om markanvisning på ett flertal utpekade platser för ny bebyggelse. Markanvisningsansökan avser cirka 60-100 äldreboendelägenheter, 100 bostäder som avser bostadsrätter och sex avdelningar förskola i stadsdelen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. NREP AB och Altura AB som är en del av NREP-koncernen har under de senaste nitton åren fått en markanvisning om totalt 100 hyreslägenheter inom Stockholms stad. Arvet Produktion AB är en del av Folkhems Stiftelse För Bygghus och har under denna period inte fått någon

markanvisning inom Stockholms stad. NREP har inte tidigare markanvisats eller uppfört bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden.

JM AB har inkommit med två ansökningar om markanvisning i stadsdelen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. En av dessa är en generell ansökan för ny bostadsbebyggelse som avser bostads-, hyres- och äganderätter. Den andra markanvisningsansökan avser ett vårdboende på en utpekad plats. Bolaget har under de senaste nitton åren fått 44 markanvisningar om totalt 4 450 bostäder, varav cirka 1 080 markanvisningar för bostäder senaste fem åren, inom Stockholms stad. JM har uppfört bostadsbebyggelse för bostadsrätter inom tidigare etapper i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden.

Gimle Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning på ett flertal olika utpekade platser för ny bostadsbebyggelse och förskola. Markanvisningsansökan omfattar cirka 1 000 lägenheter varav hälften studentbostäder och bostadsrätter i stadsdelen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har under de senaste nitton åren fått tre markanvisningar om totalt 325 lägenheter som avser bostadsrätter inom Stockholms stad. Gimle Bostad AB ägs av Fastighets AB Balder som säkerställer finansiering och god genomförandeförmåga. Gimle har inte tidigare markanvisats eller uppfört bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden.

För de tre områden som föreslås för markanvisningarna gäller stadsplan 1796 från år 1936, som avser idrottsändamål och gatumark för Rådjursstigen samt del av Gasverksvägen och parkmark eller planterad allmän platsmark. Områdena berör även stadsplan 155 från år 1919 som avser allmän plats och kvartersmark för industriellt ändamål. Inom områdena gäller även Stadsplan 2257 från år 1940, som avser park eller planterad allmän plats samt gatumark för Gasverksvägen och Rådjursstigen. Även detaljplan 2011-17188 från år 2016 gäller inom områdena och som avser parkområde för konststråket Vardagslivets gång. Inom områdena gäller även planändring P2015-10858 från år 2018 och som avser parkering med infart, trapphus och ventilationsskorstenar samt parkeringsgarage under mark.

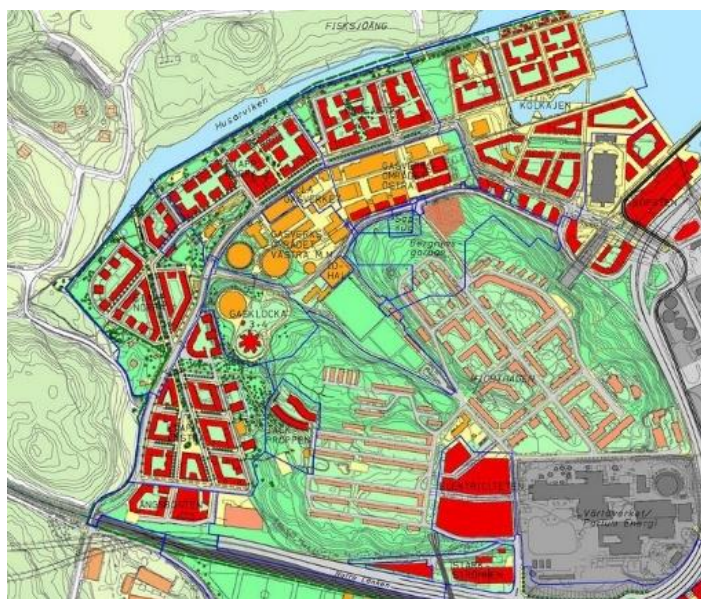
Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Inom aktuellt område för en av markanvisningarna berörs även planändring P2013-05272 från år 2014 som avser teknisk

anläggning för sopsugsterminal under mark samt infart till garage under mark.

I dag finns det grönområden samt en parkeringsyta där cirka 40 stycken garageplatser är uppförda från 1960-talet på mark, som är upplåtet med arrende. Staden har avtalat med arrendatorn att avträde från området och därefter ska garagebyggnaderna rivas under våren år 2022. Ett bergumsgarage med sopsugsterminal finns inom området där hiss till bergumsgarage ska byggas.

Föreslagen markanvisning ligger inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:6, Hjorthagen 1:21, Hjorthagen 1:19 i stadsdelen Hjorthagen som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Hjorthagen utgör en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som är ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågått under flera år för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Hjorthagen ska utvecklas från att utgöra cirka 440 000 kvm industrimark till en levande och attraktiv stadsdel med en blandning av bostäder, service och verksamheter med hög stadsmiljömässig kvalitet. Idag finns det cirka 3000 nyproducerade bostäder som är inflyttade i Hjorthagen och när området är fullt utbyggt kommer Hjorthagen tillskapats med 7000 nya bostäder och 15000 nya invånare.



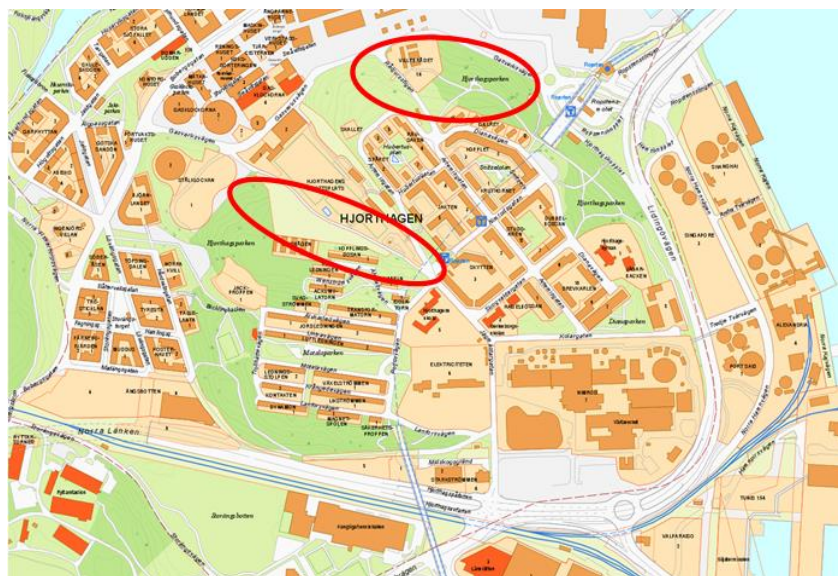
Planöversikt över området Hjorthagen inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Området som föreslås för markanvisning ligger inom Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen, där ett utredningsarbete i form av bland annat en naturvärdesinventering och insektsinventering har pågått mellan hösten 2019 och våren 2021, för att erhålla en effektiv markanvändning inför framtida detaljplaneläggning och exploatering under kommande år. Utredningsarbetet avser medföra en samlad syn på vilka platser som ska bevara och exploateras samt identifiera viktiga stråk och platser inom området. Utredningsarbetet omfattar en utredning av områdets naturvärden och ekologiska värden.

I utredningsarbetet har det identifierats att 400 bostäder inklusive vårdboendelägenheter samt kommersiella lokaler och en förskola med 72-90 förskoleplatser kan uppföras inom Hjorthagskransen.

Genom exploatering inom Hjorthagskransen genomförs det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009, vilket är grundläggande för planeringen i Norra Djurgårdsstaden. I programmet lyfts behoven av att stärka sambanden mellan planerad bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden och befintlig bebyggelse i Hjorthagen.



Föreslagen bebyggelse inom området Hjorthagskransen är ungefärligt illustrerat med röd markering i illustrationskartan.

Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Föreslagen bebyggelsestruktur inom området Hjorthagskransen i Hjorthagen är beläget i nära angränsning till Hjorthagens IP som nyttjas av idrottsföreningar, närboende, besökare samt kringliggande skolor och förskolor.

Ropstens tunnelbanestation angränsar även till öster om området Hjorthagskransen. Norr om Hjorthagskransen ligger Gasverket, vilket är en central del i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden som omvandlas från stängd industri till en levande stadsmiljö. Öster och söder om Hjorthagskransen angränsar bostadsbebyggelse i form av lamellhus som är gul- och grönklassificerade enligt kulturhistorisk klassificering. Cirka hälften av bostäderna inom flerbostadshusen norr, öster och söder om Hjorthagskransen är hyresrätter och resterande är bostadsrätter. Söder om området ligger smalhusområdet Abessinien som är uppfört på 1930-talet, vilka är blåklassificerade enligt kulturhistorisk klassificering. Sydväst om området är ca 90 boxgarage uppförda sedan 1960-talet på mark med tomträtsupplåtelse. Bebyggelsen som är belägen söder och sydväst om området är till största delen upplåtet med tomträtt. Under år 2020 har ca 50 radhusbostäder upplåtna med äganderätt inom kvarteret Jackproppen uppförts till väster om smalhusområdet Abessinien, som en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisningsansökan

NREP (Nordic Reals Estate Partners AB) är ett privat fastighetsbolag som grundades år 2005 och är en av Nordens största fastighetsinvestorer. I samarbete med Altura AB och Arvet Produktion AB avser NREP uppföra ett vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder inom Hjorthagskransen, som föreslås i markanvisningen. Altura AB är en del av NREP-koncernen och Arvet Produktion AB är en del av Folkhems Stiftelse För Byggenkap. NREP, Altura AB eller Arvet Produktion AB har inte tidigare fått markanvisning och uppfört bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden.

JM grundades år 1945 och är en av Nordens största privata projektutvecklare av bostäder med olika upplåtelseformer och bostadsområden. Bolaget har genomfört ett stort antal projekt inom Stockholms stad och inom andra delar av Sverige. Tidigare har JM fått markanvisning och genomfört bostadsprojekt i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden.

Gimle är ett privat fastighetsbolag som är verksam inom Stockholmsregionen. Bolaget bildades år 2019 och ägs av bolagets grundare samt Fastighets AB Balder, som är ett av

Sveriges största fastighetsbolag, Gimle eller Fastighets AB Balder har inte tidigare fått markanvisning och uppfört bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden.

Under de senaste åren har det inkommit ett fyrtiotal markanvisningsansökningar för intresse av uppförande av ny bebyggelse inom Hjorthagaskransen i Hjorthagen.

Tidigare beslut

KF 090907 Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

KF 140407 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 171106 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

EXPLN 191114 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 201102 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Stadsbyggnadsnämnden avser att godkänna ett start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Markanvisningar

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 185 lägenheter i flerbostadshus fördelat på hyreslägenheter, seniorbostäder, LSS-boende samt vård- och omsorgsboende. Förslaget innehåller även en förskola med 72-90 förskoleplatser. Vård- och omsorgsboendet avses att bedrivas i privat regi. Förskolan och LSS-boende avses hyras ut till Östermalms Stadsdelsförvaltning som ska bedriva verksamheten.

Byggaktörer föreslagna för direktanvisning:

- JM AB
- NREP AB (Nordic Real Estate Partners AB)
- Gimle Bostad AB



Ortofoto över närområdet Hjorthagskransen samt presentation över byggaktörernas tilldelning av kvarter inom ungefärlig föreslagen markanvisning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningen avses upplåtas med tomträtt i samband med överenskommelse om exploatering.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Tomträttsavgälden för hyresbostäder, seniorbostäder, vård- och omsorgsboende och förskola ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Bolagen har inkommit med ett förslag på hur de avser att utforma tilldelade kvarter men hänsyn till projektspecifika förutsättningar inom Hjorthagskransen.

Parkeringsbehovet kommer lösas via parkeringsköp i planerat bergumsgarage i Hjorthagsberget i norra delen av Hjorthagskransen. Handikapp- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

Planbeställning

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

Stadsbyggnadsnämnden avser att godkänna ett start-PM för detaljplaneläggning 2021-12-09. För att exploateringskontoret ska kunna teckna planavtal krävs att exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet utgör en del av reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som har godkänts av exploateringsnämnden 2019-11-14 respektive kommunfullmäktige 2020-11-02. Planerade intäkter och utgifter inom delprojektet Hjorthagskransen ryms inom inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvarteretsmark. 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.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Stadens utgifter i projektet ska tydliggöras under detaljplanprocessen.

Området utgörs till största delen av naturmark men viss risk för föroreningar i mark kan finnas från angränsande verksamhet. Föroreningssituationen utreds i samband med detaljplanprocessen.

Hjorthagskransen har idag ett flertal känsliga naturområden med tillhörande arter och växtlighet. Vidare utredning krävs för att säkerställa påverkan på naturliga och ekologiska eller sociala värden. Dessa utredningar ska resultera i möjliga åtgärder för att bevara, förstärka eller tillskapa sociala eller naturliga och ekologiska värden på platserna som kan tas i anspråk för

tillkommande bebyggelse inom Hjorthagskransen. I dagsläget är omfattningen på dessa åtgärder okända.

Omfattningen av projektet har justerats i jämförelse med tidigare beslut och antalet potentiella bostäder har utökats. Ändringar ska hanteras i samband med ett nytt inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige år 2020. För varje delområde och utbyggnadsetapp framställs det specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

Bostadsbebyggelse

- Projektet ligger i linje med stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under år 2021, varav 5 000 hyresrätter och 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- Projektet understödjer målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030
- Exploateringen bidrar till att bostäder kan bebyggas i goda kollektivtrafiknära lägen
- Den aktuella exploateringen avser bostadsbebyggelse som ska upplåtas med hyresrätt
- Tillskapande av ett vård- och omsorgsboende, som utgör cirka 100 lägenheter inom Östermalm år 2027 av en privat aktör och drivs i privat regi, överensstämmer med Stadsövergripande äldreboendeplan för år 2022
- Mobilhetsindex ska tillämpas i enlighet med handlingsprogrammet, som möjliggör för byggaktören att sänka sitt parkeringstal för nyproducerad bostadsbebyggelse
- Projektet innefattar en LSS-gruppboende med sex lägenheter för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning

Arbetsplatser och lokaler

I Norra Djurgårdsstaden planeras det för ca 35 000 arbetsplatser. Exploateringen inom de föreslagna markanvisningarna bedöms uppskattningsvis bidra med cirka 120 arbetsplatser. Ett vård- och omsorgsboende bedöms tillskapa cirka 100 arbetsplatser. Förskolan beräknas tillskapa cirka 15 arbetsplatser. En LSS-gruppboende med sex lägenheter bedöms tillskapa sex arbetsplatser.

Tillskapande av eventuella lokaler inom byggnadernas bottenvåningar i utpekade lägen ska prövas och fastställas under den kommande detaljplaneprocessen.

Miljö

Närliggande bebyggelse i Hjorthagen är blå- grön samt gul klassificerad, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Därför är denna fråga viktig för detta projekt. I den fortsatta processen kommer därmed även Stadsmuseet och Länsstyrelsen vara involverade. Ny bebyggelse som tillskapas inom Hjorthagskransen behöver passa väl in i topografin och får inte bli för höga i förhållande till den omgivande befintlig bebyggelse.

Den mark som ligger inom Hjorthagskransen och befintlig bebyggelse i Hjorthagen utgörs till stor del av grönområde. Kopplingar till Hjorthagsparken avses att stärkas i och med exploateringen.

År 2008 har det genomförts en övergripande miljökonsekvensbedömning i samband med framtagande av programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden. Frågor som utpekats för vidareutredning är främst gällande markföreningar, påverkan på nationalstadsparken, hur de ekologiska sambanden kan stärkas, påverkan på kulturmiljö och hur god ljud- och luftkvalitet kan uppnås. Kontorets bedömning, utifrån den utförda övergripande miljökonsekvensbedömningen, är att bebyggelsen enligt planprogrammet inte medför någon betydande påverkan. I samband med detaljplaneprocessen ska frågor klarläggas avseende kulturmiljö, markföreningar och stärkning av ekologiska samband. En fördjupning av MKB ska utföras i samband med detaljplaneprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området inom fastigheten Hjorthagen 1:5 på östra sidan intill Hjorthagens IP, där befintlig byggnad är uppförd och som Djurgårdens IF har tidigare nyttjats som kansli. Byggnaden avses rivas. I projektet planeras platsen delvis för grönkompensationsåtgärder. Platsen har i samband med utredningsarbetet identifierats vara av särskild viktig betydelse utifrån ekologiska värden och spridningssamband inom Hjorthagen.

Ytterligare åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Enligt framtaget handlingsprogram anges vilken grönytefaktor som ska uppnås för den bebyggelse som avses uppföras.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet för Hjorthagen 1:5 m.fl. Målet om högst 50 kWh/kvm och år för bostäder samt 45 kWh/kvm och år för lokaler ska eftersträvas.

Projektet överensstämmer med Norra Djurgårdsstadens högt ställda mål inom innovation och hållbarhet avseende både energiåtervinning och energiproduktion i stadsmiljö.

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 detaljplanprocessen.

För att säkerställa och förbättra tillgängligheten mellan Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden ska ett hisschakt upprättas inom kvarteret Villebrådet, del av fastigheten Hjorthagen 1:6. Hissen ska fungera som en koppling mellan Rådjursstigen och Gasverksvägen. Ytterligare två hissar kommer uppföras vid Rådjursstigen och Artemisgatan för tillgänglighet till Hjorthagsgaraget. Behov av markparkering i angränsning till

Hjorthagens IP behöver beaktas i det kommande detaljplanearbetet, vilket idrottsförvaltningen har påpekat i dialog med staden.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har genomförts år 2008 i samband med framtagande av det fördjupade programmet för Hjorthagen 2009. I det kommande detaljplanearbetet kommer barnperspektivet finnas med i planeringen för att säkerställa behovet av lekplatser, grönytor och förskolor.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

En socialt värdeskapande analys (SVA) ska genomföras i samband med detaljplanearbetet i enlighet med beslutad budget år 2020. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Exempel på detta kan vara mötesplatser eller trygga stråk.

Enligt den senaste trygghetsmätningen för Stockholm stad som genomfördes år 2020 visar resultatet att de flesta Östermalmsbor upplever sin stadsdel som en trygg plats. Andelen har ökat sedan år 2017. Det arbetas med ett trygghetsarbete mellan stadsdelsförvaltningen och polisen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har framtagits för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen och förverkligandet pågår etappvis. Konsten som projektet bidrar till hamnar inte på detta projekt.

Konstverket inom gångstråket Vardagslivets gång som är uppfört år 2013 av Gunilla Klingberg kan behöva flyttas i samband med föreslagen bebyggelse på västra sidan av Hjorthagens IP. Under detaljplaneprocessen kommer det utredas hur konstverket eventuellt kan påverkas av exploateringen och vad en sådan

påverkan kan innebära. Dialog kommer föras med Stockholm Konst och berörda förvaltningar om konstverket måste flyttas och i så fall hur det ska kunna genomföras.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, år 2024.

Bolagen åtar sig att ansluta sig till och nyttja bygglogistikcenter (BLC). De blivande fastigheterna ska ansluta sig till en befintlig sopsugsanläggning som är belägen i Hjorthagen.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts då planområdet är stort med många viktiga frågor att hantera samt att detaljplanen kan bli överklagad.

I utredningsarbetet för Hjorthagskransen har buller och höga naturvärden identifierats som frågor att utreda vidare. Utredning av föroreningsituationen ska genomföras under detaljplaneprocessen.

Idag har området inte körbanor överallt utan del av gatustrukturen utgörs av gång- och cykelbana samt pågående idrottslig verksamhet, vilket behöver beaktas vid etapputbyggnad och ställer höga krav på god samordning och logistik. Omkringliggande bebyggelse består bland annat av bostäder, skola och förskola vilket medför att byggarbetsplatsen därmed kan bli svårframkomlig.

Inom området råder diverse tekniska restriktioner i form av reservat för Östlig förbindelse, sopsugsterminal och Hjorthagsgaraget. Dessa förutsättningar behöver hanteras i samband med exploateringen och tydliggöras i samband med detaljplaneprocessen.

En förutsättning för projektet är att parkeringsbehovet kan lösas inom Hjorthagsgaraget. Om förutsättningen skulle ändras på grund av exempelvis ökad efterfrågan på parkeringsplatser behöver en alternativ teknisk lösning studeras vidare.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i nära samarbete med berörda förvaltningar.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål. Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt ett behov av minst en gruppboende om sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen inom ett bostadsbestånd i projektet. Östermalms stadsdelsförvaltning har påpekat behovet av plats för återvinningskärl i närområdet och uttryckt behov att ha nära dialog med boende inom området om utbyggnadsförslaget.

Östermalms stadsdelsförvaltning har även uttryckt behov av att möjliggöra en förskola för cirka 72-90 barn inom projektet.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har beskrivit hur idrottsytor och parkeringsytor i angränsning till Hjorthagens IP kan påverkas utifrån förslaget som beskrivs i start-PM. Bebyggelse i angränsning till Hjorthagens IP kan även påverkas av eventuella störningar från idrottslig verksamhet som belysning och buller, vilket behöver utredas noggrant under detaljplaneprocessen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen och anser att projektet har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden och för att ge ett välbehövligt tillskott av vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, hyresbostäder, LSS-boende

och förskola inom Östermalm i enlighet stadens ambitioner. Markanvisningsområdet ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-11-02.

Nya bostadskvarter, gator och parker bildar en struktur som kopplar samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden och ökar tryggheten och orienterbarheten i området. Exploateringen ger även staden möjlighet att förbättra tillgängligheten och stärka kopplingarna inom området. Den mark som anvisas är idag mestadels naturmark och en försiktig anpassning av strukturen ska gälla. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning ska ske under planprocessen.

Slut