

**Handläggare**  
Daniel Gleimar  
08-508 876 11

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

Christina Hult  
08-508 876 77

## **Markanvisning för vård- och omsorgsboende, 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, 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

Staffan Lorentz  
T.f. 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

## 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.

Stadsbyggnadnämnden har fattat start-PM rörande utvecklingen av de delar av Hjorthagen som identifierats i utredningsarbetet 2022-01-27.

Nu föreslås de tre första markanvisningarna som en andel av dessa 400 lägenheter. Markanvisningarna avser nu tre olika byggaktörer om totalt 95-125 lägenheter varav cirka 45 hyresrätter inklusive en gruppbostad med sex LSS-bostäder, en förskola och ett vård- och omsorgsboende om cirka 50-80 lägenheter fördelade på tre kvarter inom Hjorthagskransen inom Norra Djurgårdsstaden. NREP AB i samarbete med Arvet, nedan kallat NREP, föreslås anvisas ett markområde för cirka 5 000 – 8 000 kvm ljus BTA, som avser ett vård- och omsorgsboende om cirka 50-80 lägenheter inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1. JM AB, nedan kallat JM, föreslås anvisas ett markområde för cirka 2 300 kvm ljus BTA bostadsbebyggelse, som motsvarar cirka 20 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.

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, projekttid 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. Start-PM för detaljplaneläggning är redan fattat av stadsbyggnadsnämnden och detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2025 och då byggstart för området tidigast kan ske.

Kontoret ser positivt på de föreslagna markanvisningarna. Exploateringen kommer ge ett välbehövligt och betydande tillskott av ett vård- och omsorgsboende, hyresbostäder och en förskola i ett attraktivt läge i enlighet med visionen för Norra Djurgårdsstaden.

Naturvärdesinventeringens resultat har givit kontoret god kunskap kring områdets olika naturvärden och legat till grund för avvägningen mellan bevarandevärde naturmark och exploaterbar mark. De platser som nu föreslås för markanvisning har valts för att minimera påverkan på naturvärdena. De områden som enligt start-PM inte är aktuella för exploatering kommer skyddas och bevaras.

I kontorets avvägning mellan bostadsbehovet och samhällsfunktioner har projektförutsättningarna inom området kravställt för byggaktörerna. Hänsyn ska tas till områdets naturvärde, idrottsverksamheten, buller och övriga störningsmoment.

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 har inkommit med en ansökan om markanvisning på ett flertal utpekade platser för ny bebyggelse. Bolagets förslag avsåg cirka 60-100 äldreboendelägenheter jämte 100 lägenheter med bostadsrätt och sex avdelningar förskola i Hjorthagen. NREP AB har under de senaste nitton åren fått två markanvisningar om totalt 200 hyreslägenheter inom Stockholms stad. Arvet 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 markanvisningsansökningen avser ett vårdboende på en utpekad plats. Bolaget har under de senaste nitton åren fått 51 markanvisningar om totalt 4 460 bostäder 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. Bolagets förslag avsåg cirka 1 000 lägenheter varav hälften studentbostäder och bostadsrätter i stadsdelen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har under de senaste nitton åren fått fyra markanvisningar om totalt 375 lägenheter som avser bostadsrätter och hyresrätter 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.

Garagetomten med intilliggande mark som föreslås för markanvisning för Gimle omfattas av delar av stadsplan 155 från 1919 som avser industriellt ändamål, stadsplan 2257 från 1940 som avser park eller planterad allmän plats, gatumark för

Gasverksvägen och Rådjursstigen, samt detaljplan dp 2015-10858 från 2018 och som avser parkering med infart, trapphus och ventilationsskorstenar samt parkeringsgarage under mark. I dag finns det grönområden samt en parkeringsyta där cirka 40 garageplatser är uppförda från 1960-talet på mark, som varit upplåtet med arrende. Arrendatorn har avträtt från området och garagebyggnaderna ska rivas under våren 2022.

Den plats som föreslås för markanvisning för JM påverkas av samma detaljplaner som den föreslagna markanvisningen för Gimle. Därutöver omfattar området även del dp2013-05272 från 2014 som avser teknisk anläggning för sopsugsterminal under mark samt infart till garage under mark. Terminalen är utbyggd. Dp2015-10858 medger att ett trapphus till Hjorthagsgaraget kommer uppföras intill aktuellt område. Delar av området omfattas av delar av det område längs Gasverksvägen som har högsta klassningen av naturvärde. Området omfattas också av det område som har näst lägst naturklassning, längs Rådjursstigen.

Föreslagen plats för markanvisning för NREP gäller delar av stadsplan 1796 från år 1936, som avser idrottsändamål, gata och park samt stadsplan 2257 från år 1940, som avser park eller planterad allmän plats och gata. Därutöver omfattar området även del av parkmark i dp 2009-11340-54, samt dp 2011-17188 som avser parkområde för konststråket Vardagslivets gång. Området utgörs delvis av brant berg och skogsmark som innehar lägst naturvärde. Ingen idrottsverksamhet bedrivs inom området för föreslagen markanvisning men området ligger intill Hjorthagens IP.

De föreslagna platserna 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.

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. Sambanden kan stärkas genom att befolka tomma stråk, skapa trygghet och tillskapa belysta stadsrum.



*Bild från godkänt start-PM i SBN 2022-01-27. Föreslagen bebyggelse inom området Hjorthagskransen är ungefärligt illustrerat med röd markering i illustrationskartan.*

Föreslagen bebyggelsestruktur är belägen 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, 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. 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. Under år 2020 har ca 50 radhusbostäder uppförts inom kvarteret Jackproppen till väster om smalhusområdet Abessinien, som en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Ärendet återremitterades i Exploateringsnämnden 2022-02-17 med anledning av att nämnden önskade ett förtydliganden i kontorets avvägning mellan bostadsbehovet och samhällsfunktioner så som äldreboende, förskolor och idrottsanläggningar. Exploateringsnämnden önskade även förtydligande av hur föreslagna markanvisningar tar hänsyn till naturvärdet och kulturvärdet i området samt för bearbetning med hänsyn till beslut i Stadsbyggnadsnämnden 2022-01-27.

## Markanvisningsansökningar

NREP (Nordic Reals Estate Partners AB) är ett privat fastighetsbolag som grundades år 2005 och är en av Nordens största fastighetsinvestorer. I samarbete med Arvet avser NREP uppföra ett vård- och omsorgsboende inom föreslagen markanvisning. Arvet är en del av Folkhems Stiftelse För Bygghus. NREP eller Arvet har inte tidigare fått markanvisning eller 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 eller uppfört bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden.

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

### Tidigare beslut

KF 2009-09-07 Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

KF 2014-04-07 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 2017-11-06 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

EXPLN 2019-11-14 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

KF 2020-11-02 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

SBN 2022-01-27 Start-PM för detaljplaneläggning av Hjorthagskransen .

EXPLN 2022-02-17 Ärendet återremitteras.

### Markanvisningar

Förslaget innehåller nybyggnation av totalt 95-125 lägenheter varav cirka 45 lägenheter i flerbostadshus fördelat på hyreslägenheter, LSS-boende samt vård- och omsorgsboende om cirka 50-80 lägenheter. Förslaget innehåller även en förskola med 72-90 förskoleplatser. Vård- och omsorgsboendet avses 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



Markanvisningarna har bearbetats med hänsyn till beslut i Stadsbyggnadsnämnden 2022-01-27. Markanvisningen för NREP har justerats för att minska bebyggelse upp i slänten och omfattningen på markanvisningen för JM har minskats. Beslutet i stadsbyggnadsnämnden föranledde ingen ändring av förslaget till markanvisning för Gimle.



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

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Tomträttsavgälden för hyresbostäder, 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

som naturvärde, buller, idrottsverksamhet, hållbarhetskrav, riksintressen och underjordiska anläggningar inom Hjorthagskransen.

Parkeringsbehovet kommer lösas via parkeringsköp i planerat bergumsgarage i Hjorthagsberget i norra delen av Hjorthagskransen. Hjorthagsgaraget ska byggas av Stockholms Stads Parkerings AB enligt genomförandebeslut 2018-10-01. Parkering för rörelsehindrade och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

## **Planbeställning**

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

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2022-01-27. 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.

Respektive byggaktör ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de byggaktörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggaktörers del av projekteringen står dessa 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 detaljplaneprocessen.

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

Hjorthagskransen har idag ett flertal känsliga naturområden med tillhörande arter och växtlighet. De platser som föreslås för markanvisning har valts med utgångspunkt i att minimera skador och påverkan på naturvärden. 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.

Omfattningen av projektet har justerats i jämförelse med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 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 2022, varav 5 000 lägenheter 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 i privat regi, som utgör cirka 50-80 lägenheter inom Östermalm till år 2027, av en privat aktör överensstämmer med Stadsövergripande äldreboendeplan för år 2022
- Mobilitetsindex ska tillämpas i enlighet med handlingsprogrammet, som möjliggör för byggaktören att sänka sitt parkeringstal för nyproducerad bostadsbebyggelse
- Projektet innefattar en LSS-gruppbostad 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 70-100 arbetsplatser. Ett vård- och omsorgsboende bedöms tillskapa cirka 50-80 arbetsplatser. Förskolan beräknas tillskapa cirka 15 arbetsplatser. En LSS-gruppbostad 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 genomfördes 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 detaljplanprocessen ska frågor klarläggas avseende kulturmiljö, markföreningar och stärkning av ekologiska samband. En fördjupning av MKB ska utföras i samband med detaljplanprocessen.

### 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. Därför bör denna plats bevaras och inte bebyggas.

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.

### Energihushållning

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 detaljplaneprocessen.

Ett flertal övriga projekt pågår i närområdet som kommer att förbättra tillgängligheten, så som utbyggnaden av Gasverksvägen och Stockholm Parkerings utbyggnad av Hjorthagsgaraget. För att säkerställa och förbättra tillgängligheten mellan Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden byggs med Hjorthagsgaraget ett hisschakt 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 fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har påpekat i dialog med staden. Avståndet till Hjorthagsgaraget är för långt i förhållande till där Hjorthagens IP är beläget enligt fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

## **Påverkan på barn**

En barnkonsekvensanalys har genomförts år 2008 i samband med framtagande av det fördjupade programmet för Hjorthagen 2009. Exploateringen inom området kommer öka tillgängligheten och tryggheten genom att förbättra befintliga och tillskapa nya stråk, vilket även kommer gynna barn. 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.

Föreslagen exploatering kommer att befolka stråk och platser. Projektet kommer även skapa belysta stadsrum, vilket bedöms gynna jämställdheten genom att skapa bättre förutsättningar och trygghet för boende och besökare samt de som använder kollektiva transporter.

## 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. Vardagslivets gång är ett av konstverken i Hjorthagen som redan är uppfört.

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 tidigast år 2025 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2027.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, år 2025.

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.

Under 2022 avser kontoret föreslå markanvisning för de övriga delarna av Hjorthagskransen som omfattas av stadsbyggnadsnämndens beslut för start-pm 2022-01-27.

## 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 körbana 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.

Östermalms 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 gruppbostad 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. I angränsning till Hjorthagens IP har idrottslig verksamhetsyta tillskapats genom uppförande av Hjorthagshallen. Därutöver har även Hjorthagens IP upprustats och moderniserats.

I samband med en gemensam dialog i april 2022, med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, har fastighetskontoret och idrottsförvaltningen uttryckt en oro till föreslagen bebyggelse invid Hjorthagens IP. Idrottsförvaltningen har tidigare erfarenheter från övriga delar av staden att bostadsbebyggelse i närheten av idrottsplatser kan medföra begränsningar till utövning av idrottsverksamhet, som exempelvis begränsning av öppettider. Mot bakgrund av detta avfärdar fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslagen bebyggelse närmast Hjorthagens IP. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen föreslår istället att bebyggelsen vid idrottsplatsen förläggs längre upp i slänten för att öka avståndet till idrottsplatsen. Ett sådant förslag innebär större intrång i naturmark.

Angöring till bebyggelsen vid Hjorthagens IP kan eventuell lösas från Vardagslivets gång och behöver studeras vidare för att ta hänsyn till personer som vistas på och intill idrottsplatsen, såsom barn och ungdomar. En alternativ lösning till angöring är genom att förlägga den högre upp i slänten, vilket kommer påverka naturmark.

Föreslagen bebyggelse vid idrottsplatsen kan påverkas av störningar från den verksamhet som bedrivs på Hjorthagens IP såsom belysning och buller, vilket behöver utredas noggrant under detaljplanprocessen. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till idrottsplatsens verksamhet genom exempelvis tyst sida, anpassning av fönster och burspråk samt balkonger mot innergård och naturmark. Detta regleras även i markanvisningsavtalen.

En projektförutsättning för exploateringen är att verksamheten på Hjorthagens IP ska förbli oförändrad även med tillkommande bostäder.

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, 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.

Naturvärdesinventeringens resultat har givit kontoret god kunskap kring områdets olika naturvärden och legat till grund för avvägningen mellan bevarandevärde naturmark och exploaterbar mark. De platser som nu föreslås för markanvisning har valts för att minimera påverkan på naturvärdena. De områden som enligt start-PM inte är aktuella för exploatering kommer skyddas och bevaras.

I kontorets avvägning mellan bostadsbehovet och samhällsfunktioner har projektförutsättningarna inom området

kravställt för byggaktörerna. Hänsyn ska tas till områdets naturvärde, idrottsverksamheten, buller och övriga störningsmoment.

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 samt mark för idrottsändamål och en försiktig anpassning av strukturen ska gälla. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning ska ske under planprocessen.

**Slut**