

**Handläggare**  
Ricardo Weibel  
08-508 265 37

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## **Slutredovisning av utbyggnad för Jackproppen – Dp 2013-13780-54 inom fastigheten Jackproppen 1 i Östermalm.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för Jackproppen – Dp 2013-13780-54 inom fastigheten Jackproppen 1 mfl inom stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården i Stockholm.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

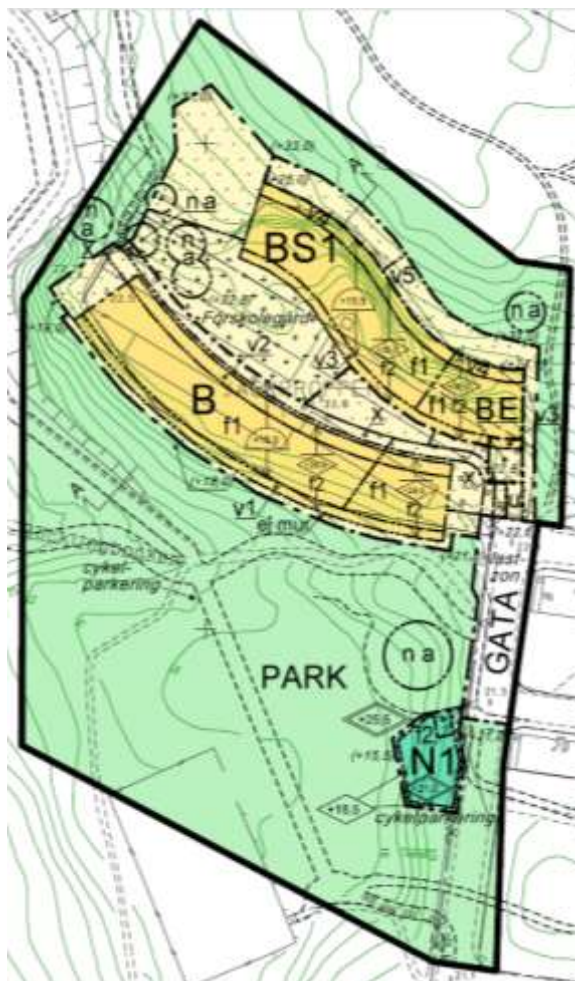
Projektet Jackproppen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen och innehåller nybyggnation av 57 bostäder, varav 41 lägenheter och 16 radhus samt en förskola med fyra avdelningar, parkleksbyggnad, lekplats, park samt gång- och cykelväg.

2010 beslutade kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Utifrån miljöprofileringen har ett antal miljökrav formulerats och godkänts av byggherren i samband med markanvisningsavtalet. Byggherren ska bland annat tillskapa miljökvalitéer på tomten

genom att använda grönytefaktor, bygga energieffektivt, använda sunda material och skapa kvalitativa cykelparkeringar. Kraven har integrerats tidigt i planprocessen och har varit bindande.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret och trafikkontoret tagit fram en detaljplan för området, Detaljplan för Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2013-13780-54. Detaljplanen vann laga kraft 2017-02-01.



*Utdrag ur Detaljplan Jackproppen*

Jackproppen ligger intill bostadsområdet Abessinien från 1930-talet och ansluter till Hjorthagsparken. Området var tidigare planlagt som garage samt park- och gatumark.

Beslut om att markanvisa för etappens lägenheter till Byggnadsfirman Erik Wallin togs i exploateringsnämnden den 11 december 2014. Utöver bostäder innehöll detaljplanen en förskola, samt en ny parkleksbyggnad med ett enklare cafe som Fastighetskontoret ansvarat för. I projektet ingick även upprustning av parken runt Abbisplan samt sammankoppling av Motalaparken och Hjorthagsparken. Samtliga 57 lägenheter utgörs av bostadsrättslägenheter.

Bostadsexploateringen består av två huskroppar med lägenheter om 1 till 4 rok samt stadsradhus om 5 rok. Våningshöjderna varierar mellan 2 och 3 våningar, där byggnaderna följer det omgivande bergets topografi.

Boendeparkering anordnades i garage i underbyggda gårdar och besöksparkering anordnades på gatan. Cykelparkering anordnades inom kvartersmark.

Kraven rörande hållbarhet var bland annat;

- Energianvändning om högst 55 kWh/m<sup>2</sup> och år (bostäder) resp. 45 kWh/m<sup>2</sup> och år (parklek), köpt energi.
- Lokal produktion av solenergi via solceller (> 2 kWh/m<sup>2</sup>) eller solfångare (> 6 kWh/m<sup>2</sup>).
- Grönytefaktor om minst 0,6 (bostäder) resp. 0,4 (parklek), vilket kommer att synas genom till exempel gröna tak och väggar samt vatten och grönska på gårdarna.
- Mindre än 0,5 parkeringsplats/bil och lägenhet
- 20 % av garageplatserna ska ha en laddmöjlighet för elfordon.
- Mer än 2,5 parkeringsplatser för cykel/lägenhet
- Sunda materialval.
- Uppföljning av resursanvändning.
- Miljörum för källsortering på fastighetsnivå.
- Köksavfallskvarnar anslutna till avlopps nätet.
- Klass Guld inomhusmiljö (aggregerat) enligt Miljöbyggnad (SGBC).
- Digital infrastruktur.

Övriga mål som avsetts att uppfyllas på stadens mark var följande:

- Dagvattenhantering med djupa och stora växtbäddar för att klara ett förändrat klimat.
- Ljusa beläggningar på torg och eventuellt gator för att minska uppvärmningen lokalt.

- Goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik för att minska behovet av personbilsresor.
- Sunda material.
- Mycket grönska med stort inslag av ek i den offentliga miljön för att stärka de ekologiska sambanden.

Det har inte tillkommit några nya mål under projektets gång.

Exploateringsnämnden fattade 2016-04-14 genomförandebeslut för projektet där de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 88 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 83,2 mnkr.

## **Projektbeskrivning och genomförande**

Genomförande av etappen beräknades ske under perioden 2015 – 2019. Markrening påbörjades 2015-05-25. Därefter genomfördes arbetsgata och ledningsläggning. Finplaneringsentreprenad påbörjades 2018-08-30 tom. 2021-07-15.

Bostadsbyggnationen påbörjades under 2019 med inflyttning 2021 till 2022.

Tidplanen för genomförandet blev förskjuten med 2 år. Detta berodde på att byggaktören Erik Wallin ändrade projektutformning i delar från radhus till lägenheter, vilket medförde ytterligare projektering.

Marksanering av området utfördes för att uppfylla kraven för ändrad användning till bostäder och park. Föroreningssituationen var komplex med spridda föroreningar och det fanns inga sammanhängande föroreningsområden med viss typ av massor.

Det schaktade materialet provtogs och bedömdes utifrån de platsspecifika riktvärdena som fanns. Sortering och rening av schaktmaterialet skedde på plats. I möjligaste mån återanvändes schaktmaterial. Övrigt material skickades till deponi och masslogistikcenter.

Utemiljö och vegetation i området har bebyggts för att dagvattnet inom Jackproppen så långt som möjligt ska fördröjas och magasineras, innan det leds ut i omkringliggande grönytor. Inget vatten från gårdar eller gator infiltreras till grundvattnet i området. Detta sker i enlighet med Norra Djurgårdsstadens

dagvattenstrategi och är en viktig del för beräkning av ”Grönytefaktor”.

Ansvar för utbyggnad och huvudmannaskap för mark och anläggningar i Jackproppen skedde i enlighet med stadens övriga utbyggnadsprojekt, det vill säga att byggaktörer svarar för uppförande och drift på kvartersmark och att staden har motsvarande ansvar på allmän platsmark.

Erik Wallin som byggde bostäderna och Fastighetskontoret som ansvarade för parkleken åtog sig kraven rörande hållbarhet med en hög ambition i nära dialog med Stockholms stad.

Arbetsprocess och metoder för uppföljning av hållbarhetskrav utvecklades under projektets gång. Uppföljningsarbetet automatiserades via en digital databas (hållbarhetsportalen) och granskare för olika sakområden tillsattes för att kvalitetssäkra byggherrarnas beräkningar och ritningar och för att hantera eventuella avvikelser.

## **Måluppfyllelse**

Arbetet med att utveckla miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden fortsattes genom bindande krav i överenskommelse om exploatering. I Norra Djurgårdsstadens årliga hållbarhetsredovisning beskrivs hur målen i ”Program för hållbar stadsutveckling” uppfylls i Jackproppen i detalj, se [www.norradjurgardsstaden2030.se](http://www.norradjurgardsstaden2030.se).

## **Bostadsbebyggelse**

Samtliga bostäder inom projektet Jackproppen är bostadsrätter.

Genomförandet av etappen Jackproppen medför att projektet:

- möjliggör ökat cyklande genom utbyggnad av cykelbanor.
- fortsätter att stärka centrala Stockholm genom att stadskärnan utökas enligt promenadstadens intentioner.
- främjar en levande stadsmiljö genom att bostäder kompletteras med förskola, gångstråk och parker byggs.
- tillgängliggör tidigare industrimark för boende och vistelse för boende och besökare.
- stärker biologiska spridningssamband mellan Norra och Södra Djurgården bland annat genom tillämpning av Grönytefaktorn.
- bidrar till att koppla samman de nya delarna i Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen.

Samtliga byggaktörer anslöt sig till Norra Djurgårdsstadens gemensamma bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

### **Cykel- och bilparkering kvartersmark**

Boendeparkering anordnades i garage i underbyggda gårdar med 0,81 bilparkeringsplatser per lägenhet vilket inte klarade kravet på 0,5. Avvikelsen godkändes med 1 parkeringsplats per lägenhet för stadsradhusen.

24 % av bilparkeringsplatserna har el-laddning som överstiger kravet på 20 %. Det finns 2,6 cykelparkeringsplatser per lägenhet som uppfyller kravet på 2,5.

### **Miljö**

Jackproppen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En fördjupad MKB togs fram för detaljplanen. I projektet har relationen till Husarviken och nationalstadsparken utretts samt påverkan på Gasverkets kulturhistoriska byggnader i söder. Övriga miljökonsekvenser som tidigare markanvändning, saneringsbehov och trafikbuller utreddes även. Projektet har även behövt ta särskild hänsyn till det kulturhistoriska bostadskvarteret Abessinien i öster.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området bestod av redan exploaterad mark i form av en garagebyggnad för närboende i Abessinien med endast en smal remsa grönska utmed gång och cykelväg. En mindre del naturmark inom området togs i anspråk.

Som kompensation för ianspråktagen grönyta rustades omkringliggande naturmark upp till en stadspark som kopplar ihop Hjorthagsparken med Motalaparken. Del av Trollhättevägen togs bort vilket väsentligen ökade den gröna ytan inom området.

Med verktyget Grönytefaktor säkerställer staden att byggaktörerna uppnår en viss nivå för grönska och ekologiska samt sociala värden inom kvarteren. När stadsdelen är färdigbyggd kommer den därför att vara en högkvalitativ miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger.

I Jackproppen uppfyller bostadsgården grönytefaktorn och ligger på 0,62. Underlaget är dock baserad på byggaktörens programhandling från tidigt skede då byggaktören ännu inte levererat underlag för relationshandling.

Parkleken har inte uppnått kravet på 0,5 och ligger på 0,16. Detta beror på att växtbäddarna gjordes för tunna och ligger på endast på 30 mm. Enligt kravet bör växtbäddar vara minst 50 mm för att inte riskerar att torka ut.

## Energiprestanda och lokalt producerad förnybar energi

Byggaktörerna har förbundit sig att vid projektering och byggande inom detaljplanen uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet och kontrollplan samt eftersträva målet för energianvändning med högst 55 kWh/kvm och år för bostäder och 45 kWh/m<sup>2</sup> och år för parkleken.

Ingen energistatistik har hittills redovisats för bostadsbebyggelsen. Bostadsbebyggelsen beräknas producera 5,3 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub> solel. Även dessa siffror baseras på programhandling och har ej varit möjlig att verifiera i ett senare skede.

Parkleken har redovisat projekterade värden som ligger på ca. 40 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub> och år. Uppmätta energivärden kommer att ha verifierats 2023. Parkleksbyggnaden har en bergvärmepumpsanläggning, FTX-ventilationssystem och solceller på taket. Parkleksbyggnaden beräknas producera 7,5 kWh/m<sup>2</sup> A<sub>temp</sub> solel.

## Avfallshantering

Samtliga byggaktörer har anlagt miljörum i varje fastighet samt matavfallskvvarnar i varje kök. Matavfallet leds via avloppsledningsnätet till Henriksdal där matavfallet blir till biogas.

## Sunda materialval

Byggaktörerna har använt de nationella miljöbedömningssystemen och dokumenterat byggmaterial i loggbok. Båda byggaktörerna uppnår nivå klass Guld för inomhusmiljö (aggregerat) enligt Miljöbyggnad.

## Tillgänglighet

Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö har följts. Vistelseytor intill de nya husen och entréer är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken för de nya kvarteren har små terrängskillnader och parkleken har gjorts tillgänglig genom att hissar installerats i byggnaderna.

## Påverkan på barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med. Detaljplanen inkluderade en förskola samt en ny parkleksbyggnad med ett enklare café.

Anlagd parklek med intilliggande verksamhetsbyggnad för förskola tillskapade ett nytt lekstråk genom Hjorthagsparken som binder samman Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen vilket skapar en mer tillgänglig och trygg förbindelse. Parkleken ska fungera som en resurs för såväl förskolor, barnfamiljer och föreningar i området.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen, och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Ingen konstnärlig utsmyckning genomfördes i Jackproppen utan finns på andra platser inom Hjorthagen i enlighet med programmet.

## Ekonomi

### Investering

Det genomförandebeslut som togs i kommunfullmäktige 2016-06-21 omfattade investeringsutgifter om 88 mnkr. Huvuddelen av utgifterna har utgjorts av entreprenadkostnader så som anläggning av park, gång- och cykelväg, parkleksbyggnad, omläggning av ledningar, dagvattenåtgärder och marksanering.

Försäljningsinkomster som utgjorts av försäljning av bostadsrättsmark uppgår till 149,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 147,2 mnkr. Fram till och med 2021-12-31 har det bokförts utgifter på ca 76,7 mnkr i projektet och bokförts investeringsinkomster på ca 0,3 mnkr. I den prognos som lades i



samband med tertialrapport 2 i år och som sträcker sig fram till 2022 har man antagit att de sammanlagda utgifterna för hela projektet kommer att uppgå till ca 83,2 mnkr och att de sammanlagda investeringsinkomsterna kommer att uppgå till 0,3 mnkr.

I mars 2018 såldes en fastighet, Jackproppen 1:1 för 123,7 mnkr till ändamål för bostäder till Erik Wallin och i juni 2020 såldes mark för 26,1 mnkr till ändamål för gårdsyta till Erik Wallin för upprättad förskola.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
Investerings utgift	83,2	88	-4,8
<b>Inkomster</b>			
Försäljnings inkomst	149,9	112	37,9
Investerings inkomst	0,3	0	0,3

Avvikelse för utgifter vid jämförelse med budget enligt genomförandebeslut mot totalutfall enligt senast lagda prognos är -4,8 mnkr, vilket motsvarar en avvikelse på ca 5,5 %. Man kan således konstatera att projektet har hållit sig inom budget.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna uppgår till 2,4 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar.

Fastighetskontoret ska arrendera parkleken med tillhörande byggnad av Stockholm stad och ansvara för drift- och underhåll. Intäkterna för arrendet beräknas till ca 53 tkr per år.

## Riskfaktorer

Inga stora risker har funnits för genomförandet av projektet. Man har ansett sig ha god kunskap om de svåra markförhållandena och har haft förberedelse för att hantera dem. I huvudsak har kontoret inte sett några stora risker för genomförandet av projektet.

Organisationen har varit bemannad för att klara tidplan och budget. Beredskap fanns för att detaljplanen skulle överklagas på grund av dess närhet till nationalstadsparken och så blev också fallet. Viss tid för överprövning fanns avsatt i tidplanen.

Andra risker och osäkerhetsfaktorer som funnits och som direkt eller indirekt har kunnat påverka projektet har varit;

- Beslut om särtaxa för vatten och avloppsserviser i Stockholm och som har kunnat innebära högre anslutningsavgifter.
- Om detaljplanen har behövts ändras efter synpunkter under utställningen och som då hade inneburit en förskjutning av antagandet av detaljplanen.
- En kraftigt försämrad konjunktur har kunnat innebära att det blir omöjligt för byggaktören att sälja bostäderna och att de följaktligen inte har kunnat fullfölja sina åtaganden

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**