

Handläggare
Christina Hult
08-508 876 77**Till**
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Ängsbotten 6 m.fl. inom stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefStaffan Lorentz
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Förslaget omfattar två markanvisningar inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden på Madängsgatan till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42. Samtliga byggaktörer föreslås markanvisas genom direktanvisning.

Projektet är beläget intill riksintresseobjekten Värtabanan och Norra Länken. Ny bostadsbebyggelse behöver förhålla sig till bullersituationen i området från dessa anläggningar.

Sedan tidigare har planarbete bedrivits för området i två omgångar. 2011 startades ett planarbete som resulterade i en antagen detaljplan 2014. Detaljplanen överprövades och upphävdes av Länsstyrelsen 2015 främst på grund av frågor kopplade till externt industribuller från Värtabanan.

Ett nytt planarbete startades upp igen 2016. Under 2018 lämnade Länsstyrelsen ett negativt planeringsbesked återigen med anledning av Värtabanans verksamhet.

Under 2022 färdigställde Trafikverket en bullerutredning för Värtans västra bangårds framtida verksamhetsanvändning som gav en positiv indikation på att ljudnivåerna för bostäderna gick att hantera inom projektet givet Trafikverkets eget bullerscenario.

Markanvisningarna omfattar ca 220 lägenheter fördelat på 60 st hyresrätter till Wallenstam Fastighets AB 42 och 160 st hyresrätter till Primula Byggnads AB samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Projektet planerar även för två gruppboenden varav ett större gruppboende placeras hos Primula Byggnads AB.

Projektet utgör del av reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och bedöms ligga inom den ekonomiska ramen för beslutet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42. Exploateringen kräver en ny detaljplan.

Med utgångspunkt i Trafikverkets bullerutredning ser kontoret positivt på markanvisningarna och anser att projektet har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden.

Projektet kommer ge ett välbehövligt tillskott av gruppboende inom Östermalm samt bidra med en blandad upplåtelseform för bostäder i området.

Bakgrund till markanvisningarna

Föreslagna markanvisningar är belägna inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen med adress Madängsgatan. Projektet gränsar mot Kungliga nationalstadsparken i väster och Hjorthagsberget i öster. Söder om området ligger Värtabanan och Norra Länken.

Under 2011 bedrevs planarbete för området tillsammans med nu valda byggaktörer. 2014 antogs detaljplanen. Detaljplanens del innehållande bostadskvarteren upphävdes 2015 efter att Länsstyrelsen överprövat detaljplanen med avssende på det externa industribullret från Värtans bangård och huruvida ny bebyggelse kunde påverka nuvarande och framtida användning av anläggningen.

Plandelarna avssende park och gata vann laga kraft 2015 och i samband med det genomförde exploateringskontoret marksanering inom området och diverse förberedande gatu- och ledningsarbeten. Kontoret byggde även den nya bron Bobergsbron över Värtabanana med dubbla cykel- och gångbanor samt möjliggjorde trafikering av stombusslinje.

Under 2016 påbörjades ett nytt planarbete men 2018 lämnade Länsstyrelsen ett negativt planeringsbesked återigen med anledning av Värtans bangårds verksamhet.

Värtans bangård är en riksintresseanläggning och buller från verksamheten klassas som industribuller. För att bedöma hur den framtida användningen av bangården kunde komma att påverka ny byggelse i området lät Trafikverket upprätta en bullerutredning baserat på den egna verksamhetens förutsättningar.

Bullerutredningen färdigställdes under 2022 och gav en positiv indikation på att ljudnivåerna för bostäderna kunde klaras av inom projektet baserat på en framtida utveckling av bangården.

I väntan på att ett nytt planarbete kan påbörjas har exploateringskontoret arrenderat ut mark tillfälligt inom området till en privat aktör som bedriver padelverksamhet på platsen och en skatepark till Östermalms stadsdelsförvaltning.

Området som föreslås markanvisas gäller del av stadsplan 5256 från 1961 och avser mark för industri- och lagerändamål. Inom området har det tidigare funnits en verksamhetsbyggnad som exploateringskontoret lät riva 2015 efter att kontoret evakuerat hyresgästen Axfood/Prisextra till grannfastigheten Ängsbotten 8. Befintligt arrendeavtal och hyresavtal sades upp inför byggnadens avveckling.

De byggaktörer som föreslås markanvisning inom området är Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42. Projektet omfattar ca 220 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna och ett gruppboende.

Primula Byggnads AB grundades 1989 och har som affärsidé att långsiktigt äga, förädla och förhyra fastigheter samt att fokusera på nyproduktion av hyresfastigheter inom Stockholmsområdet. Bolaget har ett fastighetsbestånd på ca 280 000 m² BTA.

Primula Byggnads AB har fått ca 20 markanvisningar de senaste 15 åren om ungefär 1 700 lägenheter med blandad upplåtelseform.

Wallenstam Fastighets AB 42 är ett helägt dotterbolag till Wallenstam AB som grundades 1944. Moderbolaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i främst Stockholm, Uppsala och Göteborg. Wallenstam AB har ca 204 fastigheter och uppskattas producera 2 000 – 2 500 bostäder/år.

Wallenstam Fastighets AB 42 och dess moderbolag Wallenstam AB har fått ca 20 markanvisningar inom Stockholms stad om ungefär 1 800 lägenheter med blandad upplåtelseform.

Byggaktörerna har valts genom direktanvisning efter inkomna markanvisningsansökningar och har varit med sedan tidigare i projektet. De har bäge god kännedom om platsens förutsättningar vilket kontoret ser som en fördel i det kommande planarbetet.

Kontroll har gjorts av samtliga byggaktörers kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Tidigare beslut

KF 2009 Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserat på fördjupat program för Hjorthagen.

EN 2011 Markanvisning till Primula Byggnads AB för hyresrätter, studentbostäder och verksamhetslokaler samt markanvisning till Wallenstam AB för studentbostäder.

EN 2012 Markanvisning till Aros Bostadsutveckling AB för bostadsrätter och lokaler.

KF 2014 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för Ängsbotten.

KF 2014 Antagen detaljplan (DP 2011-10341)

Länsstyrelsen överprövar detaljplanen 2014 och 2015 upphävs detaljplanen till största del med undantag för den västra delen avseende gatu- och parkmark. Den västra delen vann laga kraft under 2016.

Under 2016 gör kontoret ett omtag av tidigare planarbete och start-PM godkänns samma år. I årsskiftet 2016/2017 går man ut på samråd.

2018 begär kontoret planeringsbesked och senare samma år lämnar Länsstyrelsen ett negativt planeringsbesked.

KF 2017 och 2020 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Markanvisning

Förslaget omfattar två kvarter fördelade på två byggaktörer och innehåller ca 220 lägenheter, verksamhetslokaler i bottenvåningen samt ett gruppboende.



Ortofoto över närområdet, Värtabanan och Norra Länken samt byggaktörernas föreslagna tilldelning av kvarteren.

Markanvisning föreslås ske till Primula Byggnads AB för ca 160 lägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningen för bland annat en livsmedelsbutik. Inom aktuell markanvisning föreslås även en större gruppboende om ca elva lägenheter och gemensamhetslokal.

Markanvisning föreslås ske till Wallenstam Fastighets AB 42 för ca 60 lägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Projektet utgår ifrån tidigare framtagna strukturplan och avser endast se över strukturändringar och bostadsanpassningar som anses vara nödvändiga för att säkerställa ny bostadsbebyggelse inom området.

Markanvisningarna för Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42 sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Öster om de områden som föreslås för markanvisning ligger Ängsbotten 8. Den innehas med tomträtt av S:t Erik Markutveckling AB. Västra delen av Ängsbotten 6, mellan Wallenstams föreslagna markanvisning och Bobergsgatan, har tidigare varit markanvisat och ingått i tidigare planarbete. Dessa två områden kan komma att inkluderas i kommande planarbete.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet utgör del av reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Planerade intäkter och utgifter inom delprojektet Ängsbotten ryms inom befintligt inriktningsbeslut för Hjorthagen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Bolagen ska även bekosta del av nerlagda plan- och utredningskostnader för tidigare detaljplanearbete inom projektet.

Hur mycket projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Projektet bidrar till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023 varav minst 4 000 hyresrätter
- Projektet bidrar med en bostad för alla genom att möjliggöra ett gruppboende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning

Den aktuella exploateringen avser 220 hyreslägenheter samt ett gruppboende.

Arbetsplatser och lokaler

Arbetsplatser kommer att tillskapas inom området genom de kommersiella bottenvåningslokalerna som möjliggörs inom projektet, däribland en livsmedelsbutik. Inom området planeras det även för ett gruppboende som kommer tillskapa arbetsplatser.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning gjordes för det aktuella området 2016. Underlaget redovisade vikten av att bostadsbebyggelsen behöver kunna hantera bullret från främst Värtabanan och luftföroreningarna från Norra Länkens tunnelmynning. Trafikverket upprättade en bullerutredning för Värtabans framtida utveckling och dess påverkan på ny bostadsbebyggelse inom området 2022.

Aktuella strukturändringar och bostadsanpassningar för att hantera bullernivåerna kommer studeras vidare i planprocessen.

Området har idag låga ekologiska värden och inget kulturvärden men ligger intill Kungliga nationalstadsparken och i närheten av bostadsområdet Abessinien som är kulturvärdesklassificerat.

Kontorets bedömning, utifrån tidigare miljökonsekvensbeskrivning, är att bebyggelsen innebär en minimerad miljöpåverkan. En översyn av tidigare miljökonsekvensbeskrivning ska göras under planarbetet och kompletteringar kan komma att behövas utifrån nya riktlinjer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom området möjliggörs ett starkare ekologiskt samband mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken samt bättre ekologiska förutsättningar över Värtabanan och mot Södra Djurgården genom en ökad trädplantering. Projektet tillskapar grönyta där det tidigare varit hårdgjord industriell mark.

Hållbarhetskrav

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 markanvisningsavtalen.

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 dokumentet Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Föreslagen bebyggelsen ska förhålla sig till de marknivåer som förbereddes under 2015 för att möjliggöra en god övergång mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Påverkan på barn

Inom projektet Norra Djurgårdsstaden tog kontoret fram en barnkonsekvensanalys 2008 i samband med det fördjupade programmet för Hjorthagen 2009. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv har funnits 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. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen. Exempel på detta kan vara mötesplatser eller trygga stråk.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 32 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till årsskiftet 2025/2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle för aktuella markanvisningar är när beslut för överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna. Detta beräknas ske kv 3 2025.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att det finns risk att tidplanen förskjuts på grund av att detaljplanen kan bli överklagad.

Området har utmaningar med buller från Värtabanan och ligger intill Norra Länken. Det finns risk att exploateringen behöver minska till följd av bulleranpassningar och att intäkterna i projektet därmed sjunker.

Projektet har redan genomfört marksanering och arbetsgator för kommande bebyggelse under 2015. Med uppdaterade riktlinjer för markmiljö finns risk att ytterligare sanering kan behövas vilket skulle kunna dra ut på tidplanen och innebära en större kostnad.

Större ändringar i bebyggelsestrukturen eller tillkommande infrastruktur skulle riskera att projektet behöva ta ett reviderat genomförandebeslut.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret. Behov och lokaliseringen av gruppboende har diskuterats med socialförvaltningen och stadsledningskontoret. Aktuella byggaktörer är informerade om beslut gällande gruppboende.

Kontoret har även haft dialog med Östermalms stadsdelsförvaltning och informerats om att stadsdelsförvaltningen inte ser något behov av en förskola eller skola inom området.

Kontoret har även informerat Trafikverket om planering av ny bebyggelse inom området med hänsyn till att projektet tangerar riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse. Gemensam dialog med Trafikverket kommer även ske gällande bullerförhållandena från Värtabanan. Dialog har även förts med tomträttsinnehavaren till Ängsbotten 8, S:t Erik Markutveckling AB.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningarna och anser att projektet har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av gruppboenden inom Östermalm och bidrar till en blandad upplåtelseform för bostäder.

Slut

Bilagor

1. Förslag på Markanvisningsavtal Primula Byggnads AB
2. Förslag på Markanvisningsavtal Wallenstam Fastighets AB 42