

Handläggare
Daniel Gleimar
08-508 876 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Uppsägning av tomträtten för fastigheten Ljusbågen 1 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra en uppsägning av tomträtten för fastigheten Ljusbågen 1.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Fastigheten Ljusbågen 1 är upplåten med tomträtt för garageändamål. Den är belägen inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. På fastigheten finns ett flertal garagelängor i en våning uppförda sedan 1960-talet. Marken är hårdgjord och här finns cirka 90 bilplatser. I Stockholm är efterfrågan på mark för bostäder stor och platsen bedöms av exploateringskontoret vara lämplig för bostadsbebyggelse. Med anledning av detta föreslås exploateringskontoret få i uppdrag av exploateringsnämnden att säga upp fastighetens tomträtt.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

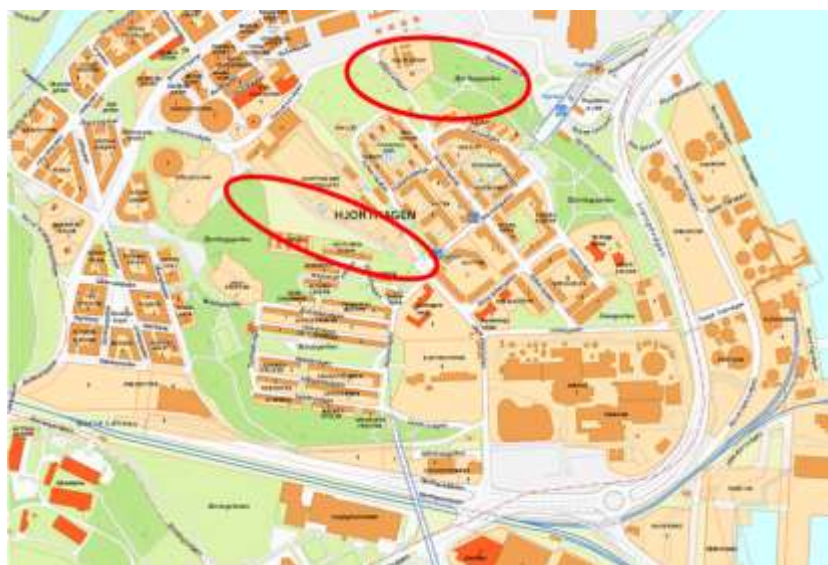
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 11
Växel 08-508 276 00
daniel.gleimar@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Exploatering för bostäder på fastigheten kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden har 2022-01-27 godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning av fastigheten Hjorthagen 1:1 m.fl. (Hjorthagskransen), där fastigheten Ljusbågen 1 ingår. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2026. Byggstart för området förväntas tidigast ske därefter.

Enligt tomträttsavtalet är det möjligt med uppsägning av tomträtten senast 1 april år 2024. Tomträtten kommer isåfall att upphöra att gälla den 1 april 2026 och därmed får staden full rådighet över markområdet. Om det inte sker uppsägning förlängs tomträttsupplåtelsen per automatik med 20 år.

Bakgrund

Fastigheten Ljusbågen 1 i Hjorthagen ingår i detaljplaneområdet för Hjorthagskransen. Utvecklingen i Hjorthagskransen ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, där planering pågått under flera år för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning av Hjorthagen 1:1 m.fl. (Hjorthagskransen) 2022-01-27. Detaljplanen förväntas kunna antas tidigast år 2026. Enligt start-PM kan Hjorthagskransen inrymma ca 400 bostäder jämte kontor och centrumverksamhet. I nuläget bedöms det att fastigheten Ljusbågen 1 kan omfatta ca 100 bostäder.



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

Fastigheten Ljusbågen 1 omfattar ca 3 046 kvm mark som är upplåten med tomträtt för garageändamål. Tomträttshavare är garageföreningen Höjden. För att kunna köpa en garageplats och vara del i garageföreningen krävs det att man är folkbokförd i Hjorthagen. På fastigheten finns ett flertal garagelängor i en våningshöjd och cirka 90 bilplatser. För Ljusbågen 1 gäller ändrad stadsplan 6055 från år 1962, som avser kvartersmark för garageändamål.

För närvarande är tomträttens årliga avgäldsintäkt 1 500 kronor.

Tomträttens avtalsperiod gäller till och med 1 april 2026 enligt tomträttsavtalet. Om avtalet inte sägs upp senast två år innan avtalsperiodens utgång förlängs avtalet per automatik med 20 år. I avtalet framgår även att tomträttshavaren vid tomträttens upphörande ska lämna fastigheten väl avröjd. Enligt tomträttsavtalet har staden inte någon lösenskyldighet för byggnad eller anläggningar som finns inom tomträttsfastigheten, såvida staden inte önskar överta dessa.



Karta över området där fastigheten Ljusbågen 1 är markerad.



Ortofoto över fastigheten Ljusbågen 1.



Gatuvy över delar av garagelängorna som finns på fastigheten Ljusbågen 1.

Enligt 13 kap. 14 § JB får uppsägning ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare.

Totalt har det inskickats ett femtiotal markanvisningsansökningar för uppförande av ny bebyggelse inom området Hjorthagskransen. Inom fastigheten Ljusbågen 1 har det inskickats ett flertal markanvisningsansökningar för uppförande av ny bebyggelse som avser bostäder.

Tidigare beslut

KF 2009-11-30 Fördjupat program för Hjorthagen.

KF 201102 Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

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

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret bedömer att fastigheten Ljusbågen 1 är lämplig för bostadsbebyggelse och att ett exploateringsprojekt är väl förenligt med Stockholms bostadspolitiska mål. En framtida utveckling av fastigheten medför ett ekonomiskt överskott till staden och bidrar till att bostäder byggs i goda kollektivtrafiknära lägen.

Markområdet är idag redan i anspråktaget, hårdgjort och bebyggt med garage. Kopplingar till Hjorthagsparken avses att stärkas i och med den kommande exploateringen.

Närliggande bebyggelse i Hjorthagen är blå klassificerad, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I den fortsatta detaljplaneprocessen kommer därmed även Stadsmuseet och Länsstyrelsen vara involverade. Ny bebyggelse som tillskapas inom Hjorthagskransen får inte bli för höga i förhållande till den omgivande befintliga bebyggelse och behöver passa väl in i topografin. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Projektet bedöms inte ha negativ påverkan på barn. År 2009 utfördes en barnkonsekvensanalys för Hjorthagen i samband med framtagande av fördjupat program. Barnperspektivet kommer finnas med i planeringen i detaljplanearbetet för att säkerställa behovet av förskolor, skola, lekplatser och grönytor.

En parkeringsutredning för äldre delar av Hjorthagen togs fram år 2015. Denna visade att det fanns ett överskott av parkeringsplatser i Hjorthagen för boende och besökare. Utifrån detta bedömer kontoret att de garageplatser som utgår till följd av uppsägning av tomträtten kan inrymmas inom Hjorthagen. Ett tillskott av parkeringsplatser kommer dessutom att tillkomma

inom området till följd av Stockholm Parkerings planerade bergrumsgarage. Eventuellt ökat parkeringsbehov till följd av parkeringsplatser som utgår inom Ljusbågen 1 kommer att studeras i samband med detaljplaneprocessen. I samband med detaljplaneprocessen ska parkeringsutredningen från år 2015 för äldre delar av Hjorthagen uppdateras.

Genom en uppsägning av tomträttsavtalet får staden full rådighet över marken. Detaljplanearbete pågår för fastighetsutveckling på platsen sedan år 2022. Projektets närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i nära samarbete med berörda förvaltningar. Stadsdelsförvaltningen har synpunkter på att hundrastgården som angränsar till tomten ska flyttas till en annan plats i närheten vid påverkan av utbyggnaden. Under detaljplaneprocessen ska det utredas ifall kommande bebyggelse kräver någon åtgärd avseende påverkan på hundrastgården.

Kommande beslut

Exploateringskontoret återkommer med förslag om markanvisning för platsen i ett senare skede. Ytterligare markanvisningar inom Hjorthagskransen planeras ske under hösten 2023.

Projektet utgör en del av det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-11-02. Planerade intäkter och utgifter inom delprojektet Hjorthagskransen ryms inom inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Kontoret bedömer att projektet medför ett överskott till staden.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret får i uppdrag av exploateringsnämnden att genomföra en uppsägning av tomträtten för fastigheten Ljusbågen 1 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

Slut