

Handläggare
Christina Hult
08-50887677

Till
Exploateringsnämnden
2024-03-21

Intentionsavtal med Fastighets AB Grosshandlarvägen rörande tomträtten till fastigheten Ängsbotten 8 i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till intentionsavtal med Fastighets AB Grosshandlarvägen och ger kontoret i uppdrag att teckna avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda exploateringsmöjligheterna inom fastigheten Ängsbotten 8 för att sedan föreslå markanvisningsavtal för planläggning och utveckling av fastigheten.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB är en del av koncernen Stockholms Stadshus AB. Bolaget har förvärvat fastigheten Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden med tomträtt under 2015 i syfte att möjliggöra området framtida utveckling. Tomträttshavare för fastigheten är S:t Erik Markutveckling ABs dotterbolag Fastighets AB Grosshandlarvägen.

Under 2023 markanvisades mark inom den intilliggande fastigheten Ängsbotten 6 till Aros Bostadsutveckling AB med äganderätt för bostäder och ytterligare mark till Primula Byggnads AB samt Wallenstam Fastighets AB 42 med tomträtt för bostadsändamål. Inom projektet planeras det även för två LSS-boenden om 6 lägenheter respektive 12 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om planläggning av Ängsbotten 6 och 8 m.fl. 2023-12-14.

Bakgrund till intentionsavtal

Fastigheten Ängsbotten 8 ligger inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen med adress Storängskroken 14-16 och gränsar mot Kungliga nationalstadsparken i väst samt Hjorthagsberget i öst. Söder om området ligger Värtabanan och Norra Länken. Fastigheten ligger idag inom del av stadsplan 5256 från 1961 och avser mark för industri- och lagerändamål.

2014 antogs DP 2011-10341 av kommunfullmäktige för intilliggande fastighet Ängsbotten 6. Detaljplanen upphävdes sedan 2015 av Länsstyrelsen främst på grund av frågor kopplade till externt industribuller från Värtabanan.

Ett nytt planarbete startades upp igen 2016 för Ängsbotten 6. 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 där utredningen inkluderade både Ängsbotten 6 och Ängsbotten 8. Utredningen visade även att en exploatering inom Ängsbotten 6 och 8 förbättrar ljudförhållandena för redan befintlig bebyggelse invid Madängsgatan.

Under 2015 beslutade kommunfullmäktige att bolaget S:t Erik Markutveckling AB skulle förvärva tomträtten till Ängsbotten 8 m.fl. med syfte att få större rådighet över marken inför kommande exploatering inom bland annat Norra Djurgårdsstaden och därigenom bidra till stadens bostadsmål. Förvärvet av Ängsbotten 8 var en del av ett större fastighetsförvärv från Martin Olsson Fastigheter AB som även omfattade tomträtterna

Postgården 2 och 4 samt Vasslan 4 i Årsta. Nuvarande tomträtthavare för fastigheten Ängsbotten 8 är Fastighets AB Grosshandlarvägen som är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

Bolaget hyr i dagsläget ut yta till Dagab Inköp och Logistik AB samt Agape. Dagab Inköp och Logistik AB innehar ett hyresavtal med besittningsskydd.

2021 förnyades hyresavtalet med Dagab Inköp och Logistik AB att gälla till och med sommaren 2024 med 12 månaders uppsägningstid. Hyresgästen har även ett tillfälligt bygglov som medger verksamhet för livsmedelsbutik inom befintlig detaljplan. Det tillfälliga bygglovet är endast möjligt att förlänga till som längst sommaren 2029. Därefter behöver hyresgästens verksamhet återgå till industri- och lagerändamål.

I detaljplanen för Ängsbotten planeras det för en lokal för livsmedelsbutik i ett angränsande kvarter. Ambitionen är att hitta en förhandlingslösning så att Dagab Inköp och Logistik AB kan flytta sin verksamhet till denna lokal då deras tidsbegränsade bygglov löper ut.

Syftet med intentionsavtalet är att möjliggöra en markanvisning av Ängsbotten 8 och säkerställa att fastigheten är tomställd vid ett eventuellt förvärv av staden.

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.

KF 2015 S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastighetsbolaget Martin Olsson Fastigheter AB, med Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8.

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.

EN 2023 Markanvisning till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42.

EN 2023 Markanvisning till Aros Bostadsutveckling AB.

Intentionsavtalet

Intentionsavtalet gäller fastigheten Ängsbotten 8 som innehas med tomträtt av Fastighets AB Grosshandlarvägen. Bolaget ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB och ägs av Stockholms stad.



Ortofoto över närområdet, Värtabanan och Norra Länken. Fastigheten Ängsbotten 8 är det östliga kvarteret inom projektet Ängsbotten.

Genom att teckna ett intentionsavtal med bolaget möjliggörs utredningar för framtida utveckling av fastigheten samt att nämnden kan markanvisa denna del av Ängsbotten till tredje part för att ingå i det påbörjade planarbetet.

Bolaget ska överlåta byggnaderna inom fastigheten till exploateringsnämnden i samband med tillträde efter att ny detaljplan har vunnit laga kraft. Tomträtten upphör därmed att gälla på tillträdesdagen.

Bolaget skall av exploateringsnämnden ersättas för marknadsvärdet av byggnaderna baserat på tillåten markanvändning enligt nu gällande detaljplan SDP 5256.

Planbeställning

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om planläggning av Ängsbotten 6 och 8 m.fl. 2023-12-14.

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.

Intentionsavtalet medger att exploateringsnämnden ska ersätta bolaget för marknadsvärdet av byggnaderna baserat på tillåten markanvändning enligt nu gällande detaljplan SDP 5256.

Kontoret har låtit ta fram en fastighetsvärdering under våren 2023 baserat på ovan villkor som indikerar ett värde om ca 65 miljoner kronor. Värderingen är baserad på ett scenario där fastigheten antas vara vakant och inte belastas av något besittningsskydd.

Kontoret verkar för att en livsmedelsbutik kan inrättas i intilliggande kvarter genom de krav som ställts i tidigare markanvisning och i planarbetet, eller på annan plats. Skulle förutsättningarna för fastigheten förändras med avseende på vakans och besittningsskydd kommer det påverka värderingen för fastigheten och en reviderad/ny värdering bör i så fall tas fram av kontoret.

Den bedömda exploateringsvolymen inom Fastigheten beräknas till 12 000 BTA vilket skulle motsvara en projektintäkt om 360 miljoner kronor för bostadsändamål, baserat på en försäljning

med äganderätt. Inom kvarteret ska i planarbetet även ett vård- och omsorgsboende prövas då ett vård- och omsorgsboende i intilliggande Hjorthagskransen visat sig svårt att genomföra.

Kontoret har för avsikt att själva pröva exploateringsmöjligheterna för fastigheten inför samråd, för att säkerställa att platsen kan utvecklas och för att utvärdera att förvärvet genomförs enligt intentionsavtalet. Efter samråd planeras fastigheten att föreslås för markanvisning till en byggaktör som får bekosta nerlagda plan- och utredningskostnader.

Hur mycket projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- Inom fastigheten bedöms det rymmas en byggnadsvolym om 12 000 kvm BTA. Genom att utreda exploateringsmöjligheten har projektet potentialen att bidra till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2024.
- Utöver bostadslägenheter finns möjligheten till att upprätta ett vård- och omsorgsboende.

Arbetsplatser och lokaler

Vid exploatering som möjliggör vård- och omsorgsboende beräknas det tillskapa cirka 50-100 arbetsplatser.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning gjordes för grannfastigheten Ängsbotten 6 under 2016. En översyn av tidigare miljökonsekvensbeskrivning ska göras under planarbetet och kompletteringar gällande buller från intilliggande trafik- och bangårdsverksamhet, riskhantering med hänsyn till Värtabanan och Norra Länken samt luftföroreningssituationen kan komma att behövas utifrån nya riktlinjer och förutsättningar. I samband med översynen kompletteras underlaget även med fastigheten Ängsbotten 8.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet möjliggör tillskapande av grönyta där det tidigare varit hårdgjord industriell mark. Idag består området till större del av asfalterad mark.

Inom projektet möjliggörs en förstärkning av det ekologiska sambandet mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken samt bättre ekologiska förutsättningar för spridning över Värtabanan och mot Södra Djurgården genom en ökad trädplantering. Projektet kommer förstärka den effekten ytterligare inom Ängsbotten.

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 mål och åtgärder från det övergripande programmet 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

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

En socialt värdeskapande analys (SVA) ska genomföras i samband med detaljplanarbetet. 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 pågå i cirka 32 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Risker och osäkerheter

Det indirekta besittningsskyddet innebär att staden som fastighetsägare vid uppsägning av hyresavtalet vid ett förvärv av fastigheten kan bli ersättningskyldig.

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. Risk för förgävesprojektering för staden föreligger om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Nämndens åtgärder för allmän platsmark baseras på det tidigare planförslaget för Ängsbotten. Eventuellt nya krav gällande markrening och åtgärder rörande skyfall kommer att hanteras. Större ändringar i bebyggelsestrukturen eller tillkommande infrastruktur skulle riskera att projektet behöva ta ett reviderat genomförandebeslut.

Kommunikation

Exploateringskontoret har fört dialog med stadsdelsförvaltningen gällande behov av förskola och gruppboende och inget ytterligare behov anses föreligga inom fastigheten Ängsbotten 8.

Möjligheten till ett vård- och omsorgsboende inom området ses däremot som positivt när kontoret har fört dialog med stadsdelsförvaltningen då prövning av ett vård- och omsorgsboende i intilliggande Hjorthagskransen visat sig svårt att genomföra.

Kontoret har även informerat Trafikverket om planering av ny bebyggelse inom området med hänsyn till att fastigheten tangerar riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse. Gemensam dialog med Trafikverket kommer även ske gällande bullerförhållandena från Värtabanan och Norra Länken.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på tecknandet av intentionsavtalet och anser att exploateringsmöjligheten inom fastigheten har goda förutsättningar att förverkliga visionen för Norra Djurgårdsstaden.

Slut

Bilaga

1. Förslag på intentionsavtal med Fastighets AB Grosshandlarvägen