

**Handläggare**  
David Langseth  
08-508 26 539

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-08-22

## Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till Selvaag Bostad Entreprenad AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder samt förskola inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Entreprenad och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

### Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning om ca 85 bostadsrättslägenheter samt en förskola om fyra avdelningar till Selvaag Bostad Entreprenad AB, nedan kallat Bolaget, inom planområdet Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden.



Selvaag Bostad Entreprenad AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 35 300 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA.

Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-11-02. Revidering av inriktningsbeslutet pågår och ska beslutas av kommunfullmäktige under 2024. Projektets inkomster och utgifter ryms inom det nya inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till 374 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-12-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Kolkajen, såväl som besöksmål och boendemiljö samt som ett föredöme för hållbart stadsbyggande.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Platsen för föreslagen markanvisning ligger inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Hjorthagen, och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Planerad exploatering inom Hjorthagen 1:3 genomförs i enlighet med Fördjupat program för Hjorthagen från 2009, som är grundläggande för planeringen i Norra Djurgårdsstaden.

Huvuddelen av området saknar detaljplan. I dag pågår upplagsverksamhet, markrening, utbyggnad av tunnlar och av Bobergsgatan samt energiproduktion i Stockholm Exergis värmepump med mera. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad. Cirka 40 procent av planförslagets bebyggelseyta ska byggas på utfylld mark som idag är vatten. Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler. Planen medger även byggrätt för kallbadhus vilket kan anordnas tidigast då stadens anläggningsarbeten i området är färdigställda och sanering är avslutad.

Tidigare har nio kvarter markanvisats varav tre är hyresrätter och ett avser flytande studentbostäder. Tillträde för kvarteren beräknas till tidigast 2030.



*Strukturplan över området Hjorthagen inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.*

Markanvisning av "Koksen norra" sker genom direktanvisning som bedöms enligt samma kriterier som är definierade i tidigare tävling för byggrätter inom Kolkajen.

Markpriserna har bestämts utifrån en markanvisningstävling som hölls för "Norra Pirkvarteret" i Kolkajen under perioden 2017-07-06 till 2017-09-18 med anbud på pris, med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhöll markanvisning av tävlingstomten. Pristävlingen anordnades i syfte att få ett marknadsmässigt pris att utgå från vid prissättning i efterkommande markanvisningsförfaranden med fast pris. AB Abacus Bostad inkom med det högsta priset och markanvisades "Norra Pirkvarteret" för 34 007 kronor per m<sup>2</sup> BTA bostad. Priset har därefter uppindexerat till 1 september 2023 och behandlats i expertrådet 2023-12-07.

Föreslagen markanvisning i "Koksen norra" har föregåtts av markanvisningstävling under perioden december 2017 till februari 2018. Markanvisningstävlingen hade de fasta priserna som erhållits, och med inriktning på social hållbarhet kopplat till

Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram för hållbar stadsutveckling för Kolkajen. På grund av ett lågt deltagande kunde endast ett av nio kvarter markanvisas på utsatt tid. Ytterligare fem kvarter har efter detta direktanvisats och där byggaktörerna utvärderats utifrån de förutsättningar som fanns i den ursprungliga markanvisningstävlingen rörande social hållbarhet och fast pris.

Även denna markanvisning sker genom att byggaktören har lämnat in anbud enligt förutsättningar i den tidigare markanvisningstävlingen. Bolagets åtar sig i sitt anbud att anpassa gårdar och lägenheter för olika familjekonstellationer, exempelvis för ensamstående föräldrar med barn. Gården ska utformas så att den kan kombineras och användas både av förskolan på dagtid och de boende på kvällstid. Vid upphandling av entreprenör kommer Bolaget ställa krav på att bereda fem praktikplatser.

För Kolkajen finns 19 markanvisningsansökningar i markanvisningsregistret. Bolaget är det bolag som accepterat aktuell prissättning och kontorets krav avseende social hållbarhet.

Selvaag Bostad Entreprenad AB (org.nr. 559352-7616), föreslås anvisa mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 85 lägenheter samt en förskola inom området.

Kontroll har gjorts av Bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste 4 åren fått 3 markanvisningar om totalt 305 lägenheter.

### **Tidigare beslut**

Ett förnyat inriktningsbeslut för Hjorthagen var i exploateringsnämnden för beslut 2024-06-13.

Innan dess har inriktningsbeslutet reviderats och godkänts av exploateringsnämnden 2019-11-14 och kommunfullmäktige 2020-11-02 samt av exploateringsnämnden 2017-08-24 och kommunfullmäktige 2020-11-02. Tidigare inriktningsbeslut från 2014-04-07 och 2009-09-07 är baserat på Fördjupat program för Hjorthagen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplaneläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Planförslaget sändes ut på granskning 2023-06-21 till 2023-08-29

## Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 85 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



*Ungefärligt område för markanvisning markerad med röd linje, gul linje avser detaljplanens utbredning*



*Ungefärligt område för aktuell markanvisning markerade på strukturplan.*

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Som grund för markanvisningen gäller granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolskajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54.

Staden och Bolaget är överens om att priset för Kolskajen norra är 35 300 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder och 15 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler per den 1 september 2023.

Expertrådet har behandlat ärendet 2023-12-07 (dnr E2022-05168).

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1. Markanvisningsavtalen innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser som beskrivs här nedan:

- Fastigheterna ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen. Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC för Norra Djurgårdsstaden.
- Bolaget förbinder sig i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering att teckna avtal

avseende parkeringsköp i bergrumsgarage för fastighetens totala (ej handikapparkering) parkeringsbehov. Avtal tecknas med Stockholm Parkerings AB (ägare av bergrumsgaraget). Parkeringsköpspriset per parkeringsplats förväntas bli ca 130 000 kronor .

- Bolaget ska lösa handikapp- och cykelparkering inom fastigheten.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.
- Bolaget åtar sig att delta i möjliga framtida innovationsprojekt och bidra med egna resurser under förutsättning att Staden kan visa att eventuell merinvestering täcks av lägre drift och underhåll eller genom externa medel.
- Bolaget åtar sig att skapa sysselsättning för personer från stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden.
- Bolagets åtar sig att utforma gårdar och lägenheter för olika åldrar och familjekonstellationer, exempelvis ensamstående föräldrar med barn.

## Planbeställning

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

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplaneläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Planförslaget sändes ut på granskning 2023-06-21 till 2023-08-29



## Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som bereddes i exploateringsnämnden 2024-06-13 och förväntas beslutas av kommunfullmäktige under 2024. Exploateringsintäkter på 260 miljoner kronor är i enlighet med det som presenterats i det reviderade inriktningsbeslutet och stärker Hjorthagens ekonomi som har stora och framtunga utgifter. Stadens entreprenadkostnader för sanering, markrening och konstruktioner har pressats uppåt på grund av den senaste tidens kostnadsökningar

Kommunfullmäktige har sedan tidigare beslutat om en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130 bostadsrätter.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 35 300 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA och marken för lokaler för 15 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA, per den 1 september 2023.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 260 miljoner kronor. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hänförs till byggandet inom kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploatörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## 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

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

Koksen norra med 85 bostäder samt en förskola stödjer målet om en växande stad samt bidra till stadens mål om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2024.

Ett mål i stadsutvecklingen är att bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 1930-1950. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter planeras med den utgångspunkten.

### **Social hållbarhet**

Inför samråd 2016 togs det fram en social konsekvensbeskrivning (SKB). Arbetet har bland annat grundat sig i en dialogprocess med fyra olika fokusgrupper med ungdomar från områdena Lidingö, Östermalm, Gärdet samt Skärholmen.

I SKBn bedöms planförslaget skapa flera nya mötesplatser. En styrka är de stora offentliga ytorna så som torget, vattenrummet och stadsdelsparkerna. I SKBn identifierades att mindre mötesplatser inte var planlagda i så stor utsträckning.

Planförslaget kommer att tillföra offentliga platser av hög kvalitet i form av gator, torg, parker och bryggor. Bebyggelsen utformas för att hänga samman med tidigare utbyggda delar av Norra Djurgårdsstaden och för att möta det stora vattenrummet.

Genom att nya bostäder och lokaler tillskapas bedöms tryggheten öka väsentligt i området. Nya kopplingar genom området ger möjlighet att röra sig på olika sätt vilket också kan stärka känslan av trygghet.

Genom kraven rörande social hållbarhet i Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram för hållbar stadsutveckling i Kolkajen åtar sig Bolaget att skapa sysselsättning för personer från stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden.

### **Jämställdhet och trygghet**

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanen för Kolkajen innebär att hela området får

en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

### **Barn**

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Fördjupade barnkonsekvensanalyser togs fram i en SKB 2016. Detaljplanen innehåller flera parker med aktiviteter för barn i olika åldrar samt ett stadsdelsbad. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik i området.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön har skett 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.

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Miljömässig hållbarhet**

Kolkajen planeras enligt Norra Djurgårdsstadens *Program för hållbar stadsutveckling*. Byggaktören åtar sig i markanvisningsavtalet att följa handlingsprogrammet som har tagits fram för Kolkajen. I dessa dokument ställs höga krav på grönytefaktor och låg energiförbrukning. Parkering förläggs genom p-köp i det bergrumsgarage som Stockholm Parkering AB bygger, och på byggaktörerna ställs krav att för att ytterligare underlätta resande med kommunala färdmedel och cykel.

### **Tidig miljöbedömning**

Staden har beslutat att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara kulturmiljö, stads- och landskapsbild, naturmiljö, vattenkvalitet, föroreningar i mark och byggnader, risk och buller.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. Markreningen pågår för närvarande och har ett eget delgenomförandebeslut som beslutades av kommunfullmäktige 2017-11-06. Revidering av delgenomförandebeslutet pågår för närvarande.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Då exploateringsområdet idag utgörs av hårdgjord mark så kommer ett nettotillskott av grönyta att tillföras området. En ekologiutredning har tagits fram i syfte att stärka spridningssambanden mellan nationalstadsparken och Hjorthagsberget i de kommande anläggningarna av parker och grönområden.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2035 och första inflyttning bedöms till år 2037.

Godkännande av detaljplanen planeras till slutet av 2025. Innan detaljplanen antas krävs att miljödomen för vattenarbeten antas vilket tidigast kan ske under 2025. Bolagets byggstart bedöms kunna ske år 2035.

Fördröjningen i tid mellan antagen detaljplan och byggstart beror på de omfattande arbeten som staden ska utföra innan området kan bebyggas samt efterkommande etappvist tillträde av byggaktörer. Förorenade mark- och vattenområden ska saneras och sedimentreningen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Först efter att tillstånd beviljats kan sedimentreningen påbörjas och

därefter ska staden bygga kajkonstruktion samt arbetsgator och ledningar i området.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen antas, tidigast under 2025.

## Risker och osäkerheter

### Vattendom

Exploateringen är beroende av en vattendom. Under 2022 genomfördes ett samråd. Ansökan skickades in under första kvartalet 2023 och har därefter avvisats på grund av vad domstolen uppfattar som brister i samrådet, avvisandet är överklagat. För att minska tidsutdräkt har en ny ansökan tagits fram. Den nya ansökan är på samråd under sommaren 2024.

### Buller

Området är utsatt från buller från såväl Bobergsgatan som Lidingöbron.

### Markföroreningar

Området är en av Stockholms mest förorenade platser. Saneringsarbetet är påbörjat och planeras vara klart 2027.

### Grundläggning av nya kajer

De geotekniska förutsättningarna är komplicerade med lokala variationer i djup, ovanpå detta finns lera som behöver hanteras vilket förutsätter ett dumpningstillstånd.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Detta kan tillgodoses i omkringliggande kvarter.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på projektet.

Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-11-02. Revidering av inriktningsbeslutet pågår och ska beslutas av kommunfullmäktige under 2024. Kontorets sammanfattande bedömning av Kolkajen finns i inriktningsbeslutet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal
2. Anbudsunderlag