

**Handläggare**  
Olivia Strådal  
08-508 266 09

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-04-23

## **Markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler inom del av fastigheten Hjorthagen 1:1 m.fl. i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, till Arwidsro Fastighets AB respektive Byggnadsfirman Erik Wallin AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder och kommersiella lokaler inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Ljusbågen 1, Hjorthagen 1:5 och Hjorthagen 1:6, inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, till Arwidsro Fastighets AB respektive Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna lägesredovisning av delprojekt Hjorthagskransen, del av inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt öst

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

Staffan Lorentz  
Enhetschef

## Sammanfattning

Inom delprojektet Hjorthagskransen, i Norra Djurgårdsstaden, pågår detaljplanarbete för att möjliggöra nya bostäder, idrott, kontor och centrum. Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-02-19 att godkänna redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning. Stadsbyggnadsnämnden framförde att förslaget behöver bearbetas för att bättre harmonisera med områdets höga kulturmiljövärden, vilket innebär att byggrätterna för bostäder kan behöva minska i en eller flera områden, med särskild fokus på bebyggelsen vid kvarter Ljusbågen och kvarter Rådjurstigen.

Exploateringskontoret bjöd, under våren 2025, in till jämförelseförfarande avseende fyra kvarter inom Hjorthagskransen. Arwidsro Fastighets AB, nedan kallat Arwidsro, ska efter fastighetsbildning, förvärva mark för 37 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för bostäderna och 12 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för de kommersiella lokalerna. Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat Erik Wallin, ska efter fastighetsbildning, förvärva mark för 37 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för bostäderna.

Projektet Hjorthagskransen utgör en del av Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut, senast beslutat av kommunfullmäktige den 23 september 2024. I Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut har en samlad ekonomisk bedömning av ingående delprojekt upprättats.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet Hjorthagskransen redovisar ett positivt nettonuvärde om 342 miljoner kronor (inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster), vilket är oförändrat sedan senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 209 miljoner kronor. Av dessa utgör 49,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,5 miljoner kronor och redovisas i sin helhet som driftintäkter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 270 procent vilket är en försämring jämfört med det senast fattade inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till 569,6 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet den 12 februari 2026. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på föreslagna markanvisningar och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Projektets totala ekonomiska utfall är fortsatt positivt, men stor ekonomisk osäkerhet finns kopplat till storleken på planerade byggrätter och omfattningen av marksanering av natur och park. För att projektet ska uppnå beslutat nettonuvärde är det av största vikt att byggrätterna inte minskar under det kommande arbetet, förutsatt oförändrade utgifter. I det fortsatta arbetet är detaljplanens förhållningssätt till kulturmiljön, avvägningen mellan naturvärden och föroreningar inom natur- och parkmarken avgörande för projektets omfattning och lönsamhet.

Projektet är ett exempel på en markanvisning som genomförs i ett senare skede av planprocessen, i enlighet med det uppdrag exploateringsnämnden erhållit i samband med Stockholms stads budget.

## **Bakgrund**

Projektområdet Hjorthagskransen är beläget i Hjorthagen inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Hjorthagskransen ingår som en del i det samlade projektet Hjorthagen och dess reviderade inriktningsbeslut, beslutat av kommunfullmäktige den 23 september 2024.



Kartbild 1. Kartbild över avslutade och pågående delprojekt inom projekt Hjorthagen. Inringade områden är planerade respektive pågående delprojekt. Källa: Exploateringskontoret, 2025.

Hjorthagskransen ligger inom spridningszon för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), och naturmarken innehåller höga ekologiska värden kopplat till ett stort ekbestånd. Hjorthagskransen är också en del av riksintresset för kulturmiljövården för *Stockholms innerstad med Djurgården*, där områdets befintliga bebyggelsemiljö och omgivande park- och gaturum, anses vara särskilt värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv.

Ett förstudiearbete för Hjorthagskransen genomfördes mellan år 2019 och år 2021 i syfte att hitta en utgångspunkt och vägledning för den fortsatta detaljplaneringen av Hjorthagen. Utifrån förstudiearbetet beslutade stadsbyggnadsnämnden om en start-PM för Hjorthagskransen den 27 januari 2022. Inriktningen var då att planera för cirka 400 bostäder inklusive ett äldreboende, fem förskoleavdelningar, cirka 800 kvadratmeter service och cirka 700 kvadratmeter kommersiella lokaler. Efter stadsbyggnadsnämndens beslut om start-PM, bearbetades omfattningen av föreslagen bebyggelse och antalet bostäder halverades.

Inom Hjorthagskransen studeras också förutsättningarna för en ny idrottshall intill Hjorthagens IP. Ett samarbetsavtal mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden har därför tecknats

i syfte att reglera riktlinjer och förutsättningar för detaljplanen samt reglering av kostnader och utgifter.

Den planerade exploateringen genomförs i enlighet med *Fördjupat program för Hjorthagen* från 2009, vilket är grundläggande för planeringen i Norra Djurgårdsstaden. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under perioden 27 juni till 7 juli 2025.



Kartbild 2. Kartbilden visar föreslaget detaljplaneområde inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Aktuella områden för markanvisning är markerade med skrafferad yta. Utöver planerade bostäder och lokaler för markanvisning, föreslås även en idrottshall, en kanslibyggnad och en mindre teknikbyggnad inom Hjorthagens IP.

För området gäller ett flertal detaljplaner enligt vilka fastigheterna inom planområdet är avsedda för idrott, industri, park- respektive garageändamål. Kvarteret *Ljusbågen* är idag bebyggd med garagelängor och fastigheten är upplåten till en garageförening. Föreningen är uppsagd och ska avflytta från fastigheten den 31 mars 2026. Inom kvarteret *Rådjursstigen* finns en äldre röd manskapsbyggnad och en nätstation. Inom kvarteret *Villebrådet* är tidigare bebyggelse riven och ytan används för tillfället som etablering för Stockholm Parkering för byggnation av Hjorthagsgaraget.

Exploateringskontoret bjöd, under våren 2025, in till jämförelseförfarande avseende kvartersmarken för bostäderna. Stockholms stad har tidigare mottagit cirka 70 stycken markanvisningsansökningar avseende Hjorthagskransen mellan åren 2008 till 2025. Exploateringsnämnden har sedan tidigare markanvisat del av fastigheten Hjorthagen 1:5 till Djurgårdens Elitfotboll AB för kansli och idrottsändamål.

Projektet är ett exempel på en markanvisning som genomförs i ett senare skede av planprocessen, i enlighet med det uppdrag exploateringsnämnden erhållit i samband med Stockholms stads budget.

## Markanvisningsförfarande

Föreslagna byggaktörer för markanvisning har valts ut efter ett jämförelseförfarande på stadens initiativ i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning. Staden har haft ett bra prisunderlag utifrån tidigare genomförda anbudstävlingar i närområdet och förfarandet bedömdes därför lämpligt och önskvärt.

Jämförelseförfarandet för Hjorthagskransen publicerades den 31 mars 2025 och sista dagen för inlämning av ansökan var den 2 maj. Under ansökningstiden inkom åtta ansökningar. Utvärderingen av inkomna ansökningar har baserats på kriterierna *projektidé*, *hållbarhet* och *referensprojekt*. Krav ställdes om att minst ett av referensprojekten redovisar projekt inom område med höga kulturmiljövärden. Byggaktörerna ombads beskriva hur projektet beaktat och förhållit sig till kulturmiljön. En sammantagen bedömning av respektive referensprojekt har gjorts utifrån samarbete och genomförande, hållbarhet, gestaltning, landskap och naturmiljö samt kulturmiljö.

Efter bedömning av inkomna ansökningarna föreslås markanvisning tilldelas bolagen *Arwidsro Fastighets AB* respektive *Byggnadsfirman Erik Wallin AB*.

### **Arwidsro Fastighets AB**

Arwidsro Fastighets AB (org.nr. 556685-9053) föreslås anvisas mark inom kvarter Ljusbågen och kvarter Jägmästarplan för ny bostadsbebyggelse om cirka 125 lägenheter, det vill säga cirka 12 500 m<sup>2</sup> ljus bruttoarea, samt cirka 300 m<sup>2</sup> ljus BTA kommersiella lokaler för centrumändamål. Bolaget avser att genomföra projektet i samarbete med och under ledning av bolaget Arvet Trä AB.

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruankrad handel. Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i framför allt södra och mellersta Sverige.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Även byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredställande.

Varken Arwidsro eller Arvet har erhållit någon markanvisning under de senaste tio åren.

### **Byggnadsfirman Erik Wallin AB**

Byggnadsfirman Erik Wallin AB (org.nr. 556082-1166) föreslås anvisas mark inom kvarter Rådjursstigen och kvarter Villebrådet för ny bostadsbebyggelse om cirka 60-80 lägenheter, det vill säga cirka 6000-8 000 kvadratmeter ljus bruttoarea.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB är ett familjeföretag grundat 1927 med fokus på bostadsutveckling. Företaget är självständigt med eget varumärke, finansiering och organisation. Besqab AB äger sedan år 2021 50 procent av aktierna, resterande del ägs av familjen Wallin.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Även byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste tio åren fått 13 markanvisningar om totalt 1 328 lägenheter.

### **Tidigare beslut**

- Kommunfullmäktige, 2009-09-07, Inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserat på Fördjupat program för Hjorthagen.
- Kommunfullmäktige, 2014-04-07, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

- Kommunfullmäktige, 2017-11-06, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Kommunfullmäktige, 2020-11-02, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Stadsbyggnadsnämnden, 2022-01-27, Start-PM för detaljplaneläggning av Hjorthagskransen.
- Exploateringsnämnden, 2022-06-09, Markanvisning för vård- och omsorgsboende, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB och Gimle Bostad AB.
- Exploateringsnämnden, 2023-12-14, Markanvisning för kansli och idrottsändamål inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 till Djurgårdens Elitfotboll AB.
- Exploateringsnämnden, 2023-08-24, Uppsägning av tomträtt avseende garage inom fastigheten Ljubågen 1.
- Kommunfullmäktige, 2024-09-23, Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
- Stadsbyggnadsnämnden, 2026-02-19, Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hjorthagskransen.

Gimle Bostad AB har återlämnat erhållen markanvisning till staden. Markanvisningen till NREP AB har avbrutits då förutsättningarna för ett vård- och omsorgsboende bedömts saknas inom Hjorthagskransen. NREP AB har istället markanvisats ett område för ett vård- och omsorgsboende inom projektet Ängsbotten, inom en annan del av Norra Djurgårdsstaden.

Stadsbyggnadsnämnden påbörjade planarbetet år 2022. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att gå vidare med förslag till ny detaljplan för bostäder, idrott, kontor och centrum inom Hjorthagskransen i Hjorthagen. Se detaljplaneförslaget, del 1 och 2, bilaga 1.

## **Detaljplaneförslaget**

Detaljplaneförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-02-19 att godkänna redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning.

Samrådsförslaget innehåller cirka 200 bostäder, vilket är en halvering sett till det initiala antalet bostäder. Därutöver föreslås lokaler för centrumändamål, förskola, en fullstor idrottshall, en

kanslibyggnad samt en teknikbyggnad inom idrottsområdet. Detaljplanen föreslår även ändrad markanvändning, i huvudsak mark för idrotts- och industriändamål som istället planläggs för ändamålen park- och naturmark. Naturmarken föreslås kompletteras med gångstigar och befintliga platsbildningar avses rustas upp i syfte att stärka områdets rekreativa värden.

Exploateringskontoret lämnade ett remissvar, daterat 2025-06-26, i plansamrådet. I remissen betonade exploateringskontoret att projektets exploateringsekonomi är beroende av den föreslagna exploateringsgraden och att exploateringsgraden därför ej bör minska.

Utifrån samtliga inkomna synpunkter och remissvar under samrådet har stadsbyggnadskontoret bedömt att planförslaget bör utvecklas med större hänsyn till områdets höga kulturmiljövärden. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att antalet bostäder kan komma att minska ytterligare, från cirka 200 till cirka 150. Planförslaget kommer även att fördjupas avseende arkitektur, trafik, park och värdefull natur. Utöver en bearbetning av bostadsbebyggelsen avses buller, markföroreningar, risk, översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt teknisk försörjning studeras vidare.

Behovet av förskola inom området har utretts närmare tillsammans med stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har bedömt att staden inte har fortsatt behov av förskola inom planområdet, då förskolebehovet bedöms kunna tillgodoses genom befintliga och planerade förskolor inom intilliggande projekt. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret är överens med stadsdelsförvaltningen om att förskolan utgår från planarbetet. LSS-bostäder ska tillskapas inom den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Trafiksituationen vid Jägmästarplan ska studeras med målet om ett torg med tydliga vistelsekvaliteter samt fungerande angöring till idrottsplatsen. Möjligheten till angöring från norr studeras vidare. Utöver viss utbyggnad samt ombyggnad av gata och ledningar förutsätter planförslaget en flytt av den röda manskapsbyggnaden, idag belägen vid Rådjursstigen. Planförslaget förutsätter också rivning av garagebyggnader vid kvarter Ljusbågen.

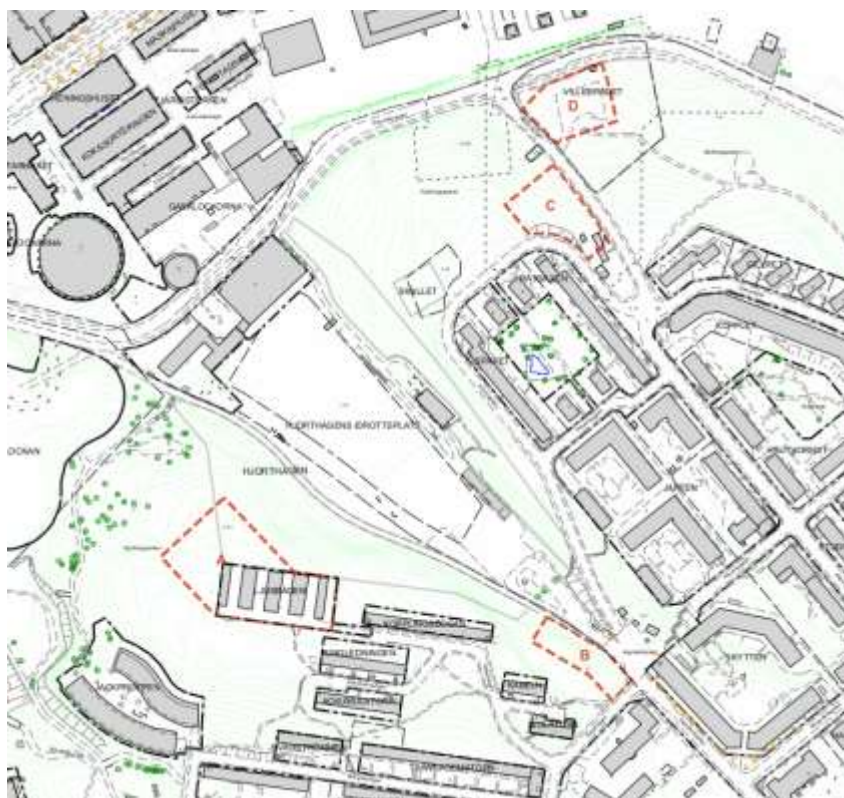
På initiativ från Djurgårdens Elitfotboll AB föreslås byggrätten för Djurgården brytas ut från detaljplanen för Hjorthagskransen och istället bedrivs genom en separat detaljplan.

I samband med stadsbyggnadsnämndens beslut 2026-02-19 framförde nämnden att förslaget till bebyggelse behöver bearbetas för att bättre harmonisera med områdets höga kulturmiljövärden, vilket innebär att byggrätterna för bostäder kan behöva minska i en eller flera områden, med särskild fokus på bebyggelsen vid kvarter Ljusbågen och kvarter Rådjursstigen. I det fortsatta arbetet avser stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bearbeta förslaget tillsammans med markanvisade byggaktörer.

## Markanvisning

Aktuella markanvisningar gäller nybyggnad av cirka 200 lägenheter i flerbostadshus, fördelat på två byggaktörer. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Utöver bostäder, innefattar även markanvisningarna kommersiella lokaler.

Markanvisningarna inom Hjorthagskransen består av fyra kvarter uppdelat på två markanvisningsområden, A/B respektive C/D.



Kartbild 3. Markanvisningsområde A/B, (A) kv Ljusbågen och (B) kv Jägmästarplan respektive markanvisningsområde C/D, (C) kv Rådjursstigen och (D) kv Villebrådet, markerade i ungefärlig omfattning med röd begränsningslinje.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i fortsatt planprocess.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut. Marken avses överlåtas till byggaktörerna med äganderätt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 2 och 3.

Parkeringsbehovet för bil ska lösas genom parkeringsköp i det planerade Hjorthagsgaraget. Parkering för rörelsehindrade och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark.

Expertrådet har godkänt ärendet den 12 februari 2026 (dnr E2024-03840).

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i fortsatt planprocess. Stadsbyggnadsnämnden har, den 27 januari 2022, godkänt en start-PM för detaljplaneläggning inom aktuellt område och planläggning pågår.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Projektet Hjorthagskransen utgör en del av Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut, senast beslutat av kommunfullmäktige den 23 september 2024. I Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut har en samlad ekonomisk bedömning av ingående delprojekt upprättats.

Med anledning av att projekt Hjorthagkransen är del av det samlade inriktningsbeslutet för Hjorthagen redovisas det ekonomiska läget för projektet utan förslag om förnyat inriktningsbeslut.

## Markanvisning

Byggaktörerna ska, efter fastighetsbildning, förvärva marken för 37 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för bostäderna och 12 500 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea för kommersiella lokaler. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Plankostnaderna för detaljplanearbetet fördelas mellan byggaktörerna inom detaljplanen och bolagen ska teckna planavtal med stadsbyggnadsnämnden. För upparbetade plan- och utredningskostnader ska Arwidsro erlægga 2,5 miljoner kronor och Erik Wallin 2,0 miljoner kronor till staden i samband med tecknande av markanvisningsavtal. De upparbetade plan- och utredningskostnaderna motsvarar respektive byggaktörs andel av stadsbyggnadskontorets nedlagda tid och de utredningar, avseende kvartersmark, som tagits fram för att utreda detaljplanens förutsättningar fram till detaljplanens samråd.

Bolagen ska, utöver plan- och utredningskostnader, stå samtliga övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmark. Byggaktörerna inom detaljplanen står den ekonomiska risken för projekteringen för kvartersmarken, medan staden står risken för förgävesprojektering avseende den allmänna platsen.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Se lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal i bilaga 4.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 342 miljoner kronor, inklusive redan nedlagda utgifter och inkomster. Nettonuvärdet motsvarande 2 165 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,76.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 209 miljoner kronor, varav 24,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna består av förstudie- och utredningsarbete inför uppstart och under planarbetet. Projektutgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar samt marksanering. Av dessa utgör 49,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 23,9 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomst från ledningsutbyggnad. Av dessa utgör 5,5 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter. Projektet har inga inkomster som avser icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser kvartersmark för bostäder beräknas till 569,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 548 miljoner kronor.

Försäljningsinkomsterna har ökat sedan det senaste beslutade inriktningsbeslutet till följd av ett ökat markvärde. Ökningen av projektutgifterna beror till största del på en tillkommande saneringsutgift för sanering inom natur och park.

Byggaktörerna ska bekosta VA-anslutning samt anslutning till sopsug.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 053 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 270 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan det senaste inriktningsbeslutet och projektets ekonomiska nuläge.

	<b>Inriktnings- beslut</b>	<b>Nuläge</b>
Utredningsutgifter	38 mnkr	31,5 mnkr
Nettonuvärde	342 mnkr	342 mnkr
Täckningsgrad	374 %	270 %
Projektutgifter	126 mnkr	209 mnkr
Projektinkomster	4	23,9
Försäljningsinkomster	510 mnkr	569,6 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	802 tkr	1053 tkr

Projektet innebär även investeringsutgifter för fastighetsnämnden. Projektutgifter för idrottsanläggningen beräknas uppgå till 304 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär projektutgifter om 513 miljoner kronor, varav 209 miljoner kronor är exploateringsnämndens projektutgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive idrottsanläggningen redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 92 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Idrottsanläggningen ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som detta projekt genererar.

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 209 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 23,9 miljoner kronor (exklusive försäljning) i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack t.o.m.</b>						
<b>Investering</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
<b>Mnkr</b>							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-24,5	-8,6	-21,4	-58,3	-45,0	-50,6	-208,6
Inkomster (exkl. försäljning)	1,0	4,5	0,0	0,0	0,0	18,5	23,9
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-23,6</b>	<b>-4,1</b>	<b>-21,4</b>	<b>-58,3</b>	<b>-45,0</b>	<b>-32,2</b>	<b>-184,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	569,6	0,0	0,0	569,6

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år

2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	-41,3	-2,9	0,0	0	totalt -49,3
Ej aktiverbara inkomster	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 5,5
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -2,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -2,9	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	548,4	0,0	0,0	0,0	totalt 548,4
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>4,4</b>	<b>0,0</b>	<b>507,3</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,7 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 49,3 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 5,5 miljoner kronor. Projektet har inte några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Föreslagen idrottshall är placerad inom mark sedan tidigare är planlagd för idrottsändamål. Ingen värdeöverföring mellan

fastighetskontoret och exploateringskontoret kommer därför att genomföras.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,2 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 548,4 miljoner.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se *Risker och osäkerheter*).

Stadsbyggnadskontoret bedömer, baserat på inkomna yttranden och remissvar under detaljplanens samråd, att antalet bostäder kan komma att minska ytterligare, från cirka 200 till cirka 150. För att projektet ska nå tidigare beslutat nettonuvärde om 342 miljoner kronor förutsätts en försäljningsinkomst baserat på minst 150 bostäder, trots projektets ökade försäljningsinkomst till följd av ett ökat markvärde. Nettonuvärdet förutsätter dock oförändrade projektutgifter.

En stor del av projektutgifterna är utgifter för marksanering inom natur och park. Den uppskattade utgiften för marksanering är osäker och kan komma att öka eller minska beroende på hur länsstyrelsen ställer sig till projektets förslag om omfattning av marksanering, kopplat till projektets avvägning mellan naturvärden och sanering. I kommande skede ska en riskanalys och konsekvensbedömning tas fram för att bedöma omfattningen av saneringen. Projektet planerar även dialog med länsstyrelsen i frågan.

Risk finns för förgävesutgifter för det fall antalet bostäder minskar till den grad att projektets utfall innebär att projektet behöver pausas alternativt läggas ner.

Projektets fortsatta inriktning är dock att nå det, i inriktningsbeslutet, beslutade nettonuvärdet för Hjorthagskransen.

Projektet för den utbrutna detaljplanen för Djurgårdens kansli bör minimera utgifterna genom att begränsa planområdets yta avseende den allmänna platsen då projektets inkomster är mycket låga.

## Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomiska utfall är fortsatt positivt, men stor ekonomisk osäkerhet finns kopplat till antalet bostäder och omfattningen av marksanering av ytorna för natur och park.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisats i inriktningsbeslut för Hjorthagen.

## Bostadsbebyggelse

Projektet möjliggör ett tillskott av nya bostäder i goda kollektivtrafiklägen. Bostäderna, som planeras inom ett område med central attraktionskraft, bidrar till värdeskapande kompletteringar och ökad trygghet på platsen.

Antalet bostäder har halverats inom projektet under processen från förstudiearbetet till detaljplanens samråd. I det kommande detaljplanearbetet ska höjder och fotavtryck fortsatt studeras noggrant i samverkan med de aktuella byggaktörerna, vilket kan komma att påverka byggrätterna och den uppskattade inkomsten för projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har, i samband med samrådet för planförslaget, uttryckt behov av sex stycken bostäder enligt *Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade* i projektet, vilket avses kravställas i markanvisningsavtal för kvartersmarken för bostäder.

## Arbetsplatser och lokaler

Inom Hjorthagskransen planeras för nya lokaler för kansli, idrott och centrum. Projektet bedöms bidra till cirka 55 nya arbetsplatser.

Projektet möjliggör också för Djurgårdens Fotboll, en förening med ett mycket stort antal medlemmar, att flytta dess kansliverksamhet till Hjorthagen och därigenom fortsätta bedriva ett omfattande arbete för barn och unga.

## Social hållbarhet

En socialt värdeskapande analys (SVA) har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet inom Hjorthagskransen. I det fortsatta arbetet kommer de sociala värdena att studeras vidare tillsammans med respektive byggaktör. Syftet är att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka befintliga värden på platsen.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt påverkan på barn.

### Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Inom detaljplanearbetet studeras möjligheten till trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Föreslagen bebyggelse bidrar till att befolka stråk och platser, och skapa belysta stadsrum. Genom att skapa bättre förutsättningar och trygghet för boende, besökare och de som använder kollektiva transporter bedöms jämställdheten gynnas.

I den senaste trygghetsmätningen för Stockholms stad, genomförd år 2023, framgår att de flesta boende i Norra innerstaden upplever sin stadsdel som en trygg plats. Ett trygghetsarbete mellan stadsdelsförvaltningen och polisen pågår.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

### Barn

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Den föreslagna utbyggnaden inom Hjorthagskransen skapar förbättrad tillgänglighet och trygghet genom nya gångvägar, stigar, spänger och upprustad parkmiljö. Förslaget innebär också att befintliga värden som till exempel pulkabacken vid Rådjursstigen kan behållas. Föreslagna åtgärder underlättar barns rörelse i området och skapar nya genvägar till skolor, förskolor och andra målpunkter.

En utbyggnad av idrottshall och föreningslokaler inom Hjorthagens IP skapar än bättre förutsättningar för barn och unga att idrotta, vilket ger positiva effekter för rörelse och hälsa. Idrottsplatsen ger också nya ökade möjlighet till samverkan mellan idrott och omkringliggande skolor.

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

Kvartersmarken är i stora delar kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver fortsatt studeras under detaljplaneprocessen. Tillgänglig parkering och tillgängliga entréer planeras.

Inom projektet planeras för en hiss vid Gasverksvägen, för en tillgänglig koppling till Gasverksområdet. Hissens exakta placering är under utredning.

### **Miljömässig hållbarhet**

Naturmarken inom Hjorthagskransen innehar höga ekologiska värden, bland annat kopplat till ett stort ekbestånd. Bebyggelseförslaget är framtaget för att minimera en negativ påverkan på de höga värdena. Inom projektet planeras både för kompensationsåtgärder och andra åtgärder som förbättrar förutsättningarna för de ekologiska värdena. Vidare studeras hur Hjorthagens gröna samband fortsatt kan fungera som spridningsstråk.

Hjorthagskransen är, därutöver, en del av riksintresset för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården, där områdets befintliga bebyggelsemiljö anses vara särskilt värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv. Ny bebyggelse inom Hjorthagskransen behöver därför anpassas till omgivande befintlig bebyggelse, tillsammans med markanvisade byggaktörer.

Bebyggelseförslaget planeras delvis på redan ianspråktagen mark och bostäder tillskapas i ett kollektivtrafiknära läge, vilket skapar förutsättningar för en hållbar utveckling.

Inom planområdet finns ytliga markföroreningar inom park- och naturmark med höga naturvärden. En sanering av naturmarken innebär att stora ekologiska värden förloras. Saneringen inom park- och naturmark behöver avgränsas och begränsas för att minska påverkan på de höga naturvärdena. Under det fortsatta arbetet ska kompletterande provtagning genomföras och en riskanalys och konsekvensbedömning tas fram för att bedöma den geografiska avgränsningen för sanering. Projektet planerar även dialog med länsstyrelsen i frågan.

### **Tidig miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som i miljöbalkens 6 kapitel stipulerar att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter som bedöms riskera medföra betydande miljöpåverkan är,

- Naturmiljö, biologisk mångfald och artskydd
- Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild
- Rekreation
- Kungliga nationalstadsparken

En bedömning av miljökonsekvenserna redovisas i detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning. Konsekvenserna ska utredas vidare i det fortsatta arbetet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Delar av den föreslagna bebyggelsen ianspråkta grönyta som bedöms ha ekologiska och rekreativa värden. Påverkan på de ekologiska värdena bedöms dock vara måttlig och främst lokal. Planförslaget verkar dock även för att utveckla värdefulla naturmiljöer, öka tillgängligheten till områdets grönområde, och skapa en sammanhängande park- och rekreativmiljö.

I detaljplaneprojektet planeras för grönkompensationsåtgärder, kompensationsåtgärder för rekreation samt andra åtgärder för att stärka natur och rekreation. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas och redovisas under planprocessen.

Enligt framtaget handlingsprogram avseende hållbarhetskrav anges vilken grönytefaktor som ska uppnås för den bebyggelse som avses uppföras.

## Hållbarhetskrav

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens profilområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i stadens program *Program för hållbar stadsutveckling*, antaget av kommunfullmäktige år 2021. För varje delområde och utbyggnadsetapp inom Norra Djurgårdsstaden konkretiseras och förtydligas hållbarhetsmålen genom hållbarhetskrav i form av ett handlingsprogram. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till respektive markanvisningsavtal.

Byggaktörerna åtar sig att uppfylla kraven enligt handlingsprogrammet för Hjorthagskransen avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i stadens portal för uppföljning, *Uppföljningsportalen*.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under kvartal fyra år 2027. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och köpeavtal respektive tomträttsavtal ska träffas med byggaktörerna, preliminärt kvartal 1 år 2028.

### Genomförande och utbyggnad

I Hjorthagen finns befintliga bostäder, skolor, förskolor, verksamheter och pågående idrottsverksamhet. Det finns också flera besöksmål i området, som till exempel Kungliga operans nya scen i Gasklocka 2, Klätterverket, Spårvägmuseet och Gasverket som innebär ett befintligt flöde av gående och cyklister. Befintlig bebyggelse kan även medföra svår framkomlighet till byggarbetsplats. Områdets förutsättningar behöver beaktas genom etapputbyggnad och ställer höga krav på god samordning och logistik under genomförandet.

## Risker och osäkerheter

Utöver ekonomiska risker och osäkerheter, redovisade under *Ekonomi*, bedöms ytterligare ett antal risker och osäkerheter föreligga för projektet.

Risk finns för att projektets omfattning påverkas och att tidplanen förskjuts på grund av projektets utmaningar kopplat till höga naturvärden, kulturmiljövärden och föroreningar. Kontoret bedömer också att risk finns att tidplanen förskjuts på grund av att detaljplanen överklagas. Risk för förgävesprojektering föreligger om detaljplanen inte vinner laga kraft.

Till vilken grad kulturmiljön bedöms påverkas av en flytt av den röda manskapsbyggnaden, belägen inom kvarter Rådjursstigen, är avgörande för den planerade bebyggelsen inom kvarteret Rådjursstigen. En kulturhistorisk utredning är därför framtagen till grund för fortsatt arbetet. Även buller från idrottsområdet bedöms kunna påverka omfattningen av bostäder inom kvarteren Jägmästarplan och Ljusbågen.

## Kommunikation

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i nära samarbete med berörda förvaltningar. Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en projektutgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Projektets totala ekonomiska utfall är fortsatt positivt, men stor ekonomisk osäkerhet finns kopplat till storleken på planerade byggrätter och omfattningen av marksanering av natur och park. För att projektet ska uppnå beslutat nettonuvärde är det av största vikt att byggrätterna inte minskar i någon större omfattning under det kommande arbetet, förutsatt oförändrade utgifter. För det fortsatta arbetet inom projektet behöver kontoret tillsammans med kommande byggaktörer och stadsbyggnadskontoret utreda möjliga alternativ för att *bibehålla* omfattningen av bebyggelsen samt möjligheten till att *begränsa* projektutgifterna genom effektiviseringar inom allmän plats.

I det fortsatta arbetet är detaljplanens förhållningssätt till kulturmiljön, avvägningen mellan naturvärden och marksanering och föroreningar inom natur- och parkmarken avgörande för projektets omfattning och lönsamhet.

Delar av marken som föreslås markanvisas är idag naturmark. Påverkan på ekologiska och rekreativa värden kan begränsas genom anpassningar inom projektet och kompensationsåtgärder. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Kontoret är positiva till att Djurgårdens kansli bryts ut från detaljplanen för Hjorthagskransen. Planområdet för den utbrutna detaljplanen för Djurgårdens kansli bör dock begränsas vad gäller allmän plats, då den allmänna platsen bör hanteras i sin helhet genom detaljplanen för Hjorthagskransen.

Kontoret är positiva till föreslagna markanvisningar och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad. Projektet bidrar också till nya arbetsplatser, ett rikare föreningsliv och förutsättningar för barn att idrotta. Utbyggnaden av idrottshall och föreningslokaler inom Hjorthagens IP innebär också att platsen blir en nod för idrott, rörelse och hälsa.

## Slut

## Bilagor

1. Detaljplaneförslaget, del 1 och 2
2. Markanvisningsavtal Arwidsro Fastighets AB
3. Markanvisningsavtal Byggnadsfirman Erik Wallin AB
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal