

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Pireus till Wallfast i projekt Saltkvarteren

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Pireus till Wallfast och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Exploateringskontoret föreslår att markanvisa kvarteret Pireus, till Wallfast för bostäder som upplåts med hyresrätt.

Utbyggnaden av Södra Värtan har påbörjats med kontor och allmän plats längs Hangövägen och det är angeläget att bostäder tillkommer för att skapa en levande och attraktiv stadsdel.

Genom tecknandet av intentionsavtalet mellan exploateringsnämnden och Stockholm Hamnar AB finns nu tydliga förutsättningar för fortsatt planering vad gäller buller från hamntrafiken. Kvarstående osäkerheter är avvecklingen av Värtans östra bangård och framtida väg- och infrastruktur försörjning. Detta påverkar inte det aktuella markanvisningsområdet men innebär att detaljplanen för Saltkvarteren, vilken omfattar flera kvarter, behöver avvakta till dess att planeringsförutsättningarna för Södra Värtan klargjorts.

Kontoret ser denna första markanvisning som ett viktigt steg inför kommande markanvisningar och återupptagandet av detaljplanen Saltkvarteren.

Bakgrund till markanvisningen

Byggaktören Wallfast föreslås få markanvisning baserat på att de tidigare fått markanvisningar i det angränsande projektet Södra Värtan, men där markanvisningsområdena senare ersattes av en planerad skola.

Exploateringskontoret genomförde 2015 en markanvisningstävling för projekt Södra Värtan. Ansökningarna utvärderades utifrån kriterierna buller, samverkan, levande stad, gestaltning, hållbarhetsprogram samt kvalitet och långsiktighet. Exploateringsnämnden godkände markanvisningarna 2016-05-19. Wallfast var då en av de byggaktörer som tilldelades en markanvisning.

Arbetet med detaljplanen påbörjades därefter och stadsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen 2017-06-19. Efter samrådet omarbetades planförslaget vilket innebar att en ny skola placerades på de ytor som aktuella byggaktörer tidigare hade anvisats för bostäder. Den aktuella markanvisningen avser därmed att ersätta denna byggaktörs

tidigare anvisning och föreslås därför ske genom direktanvisning efter jämförelse.

Wallfast (org.nr. 556399-8474), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 170 hyreslägenheter samt ett LSS-boende om 6 lägenheter.

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

Bolagen har under de senaste sex åren fått en (1) markanvisning om totalt 25 lägenheter.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige fattade reviderat inriktningsbeslut för projekt Södra Värtan 2020-06-15 och reviderade utredningsbudgeten inom befintligt inriktningsbeslut 2024-09-23. Projektbudgeten avsågs bekosta nedläggning av Värtans Östra bangård samt utredning och utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017 redovisningen av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Exploateringsnämnden godkände 2026-04-23 för sin del ”Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren; framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden; marköverföring och förstärkt elektrifiering av

Frihamnspiren” och föreslog att kommunfullmäktige godkänner Intensionsavtalet.

Markanvisning

Markanvisningen möjliggör nybyggnation av cirka 170 lägenheter i flerbostadshus inklusive ett LSS-boende om 6 lägenheter.



Bilden visar markanvisningsområdet i rött baserat på stadsbyggnadskontorets planprogram.

Exploateringen slutgiltiga utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av 3 år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtal tecknas i enlighet med Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden samt

handlingsprogram för hållbarhetskrav vid markanvisning som kommunfullmäktige antog 2021-09-06.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-06-04 (dnr E2026-01117).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken inom kvarter Pireus avses upplåtas med tomträtt. Intäkterna för tomträttsavgifter för bostäder beräknas till cirka 5,5 miljoner kronor per år. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen. All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Förslaget till markanvisning innebär inga förändrade investeringsförutsättningar och är i enlighet med den nuvärdeskalkyl som exploateringsnämnden godkände i inriktningsbeslutet för Södra Värtan 2020-06-15.

Kontoret avser återkomma med en ekonomisk beskrivning (inklusive nuvärdeskalkyl) till kommande markanvisningar innehållande bostadsrättsprojekt då även förslag till den allmänna platsmarkens utformning och stadens investeringar i allmän platsmark är framtagna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Förslaget till markanvisning omfattar cirka 170 bostäder i hyresrättsform. Projektet bidrar därmed till att uppfylla stadens mål om 4 000 bostäder och 2 000 hyresrätter i inriktningsbeslutet.

Södra Värtan utgör en del av Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens största stadsutvecklingsområden. Omvandlingen av Värtahamnen ligger i linje med översiktsplanens inriktning att utveckla tidigare hamn- och verksamhetsområden till tät, funktionsblandad stad.

Koppling till översiktsplanen

Projektet bedöms bidra till flera av översiktsplanens strategier:

Använd den centrala stadens attraktionskraft

Läget i Södra Värtan stärker innerstadens utvidgning och underlaget för service, kultur och kollektivtrafik.

Möjliggör värdeskapande kompletteringar

Projektet kompletterar pågående stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden och bidrar till en mer blandad och levande stadsdel.

Tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Tät kvartersstad i ett tidigare hamnområde stödjer stadens mål om klimatsmart och resurseffektiv utveckling.

Relation till befintligt bostadsbestånd

Norra innerstaden domineras av bostadsrätter (70 procent). Tillskottet av 100 hyresrätter bidrar till en mer varierad upplåtelsestruktur.

Social hållbarhet

Förslaget till markanvisning innebär ett tillskott av hyresrätter vilket bidrar till social blandning i en stadsdel där bostadsrätter dominerar. Förslaget stärker befolkningsunderlaget vilket befolkar parker, kajstråk och den allmänna platsen i Södra Värtan och med lokaler i bottenvåning och entréer mot gatan bidrar det till ökad trygghet genom aktivitet i gaturummet.

Jämställdhet och trygghet

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen. I Norra innerstaden är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 28 procent kvinnor och 12 procent män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 34 procent kvinnor och 18 procent män.

Den mark som föreslås anvisas används idag främst för hamn- och verksamhetsrelaterade funktioner med begränsad närvaro av boende. Omvandlingen till bostadsområde bedöms kunna bidra till ökad trygghet genom förbättrad belysning, nya kopplingar och stråk, ökad närvaro av boende och verksamheter

samt lokaler i bottenvåning som skapar aktivitet och social kontroll.

Projektet kommer i det fortsatta arbetet att beakta de jämställdhetsutmaningar som identifierats i stadsdelen med åtgärder som stärker orienterbarhet, siktlinjer, belysning och aktiva bottenvåningar.

Barn

Projektet bedöms påverka barn genom att nya bostäder tillkommer. Trygga kopplingar till parker, lekplatser och skolor ska säkerställas i det fortsatta planarbetet

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas vidare i planprocessen. Området har små nivåskillnader och goda förutsättningar för tillgängliga entréer och vistelseytor. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Markanvisningsområdet ligger på tidigare utfylld industrimark där ingen grönyta finns. Den kommande planeringen av den övergripande stadsbyggnadsstrukturen kommer att innehålla parker, trädgrönska m.m. och följa stadens gröna strategier. Utformningen av bostadskvarterens gårdar kommer att innehålla grönska genom de krav som ställs för grönytefaktor.

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 samarbetsavtalet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret bedömer att nästa tillfälle för exploateringsnämnden att fatta beslut blir i samband med ytterligare markanvisningar inom projekt Saltkvarteren i väntan på återupptagandet av detaljplanen.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan påverkas av flera planeringsförutsättningar utanför markanvisningsområdet. Norr om området finns en ännu inte nyttjad byggrätt i kvarteret Glasgow där fastighetsägaren planerar att uppföra ett högre kontorshus. Byggnaden ska fungera som bullerskydd mot fartygstrafiken från Värtapiren och är en förutsättning för att bostadsprojektet ska kunna få startbesked. Tidpunkten för byggstart och färdigställande av kontoren är inte bestämd vilket skapar osäkerhet i bostadsprojektets tidplan.

Industribuller från hamntrafiken kan även komma att begränsa möjligheten att medge bostäder i den norra delen av kvarteret, mot Hangövägen. Staden och byggaktören avser därför att under planprocessen pröva lämpligheten för bostäder i denna del genom fördjupade bullerutredningar, anpassad lägenhetsutformning samt tekniska bullerdämpande åtgärder. Om utredningarna visar att bostäder inte är lämpliga kommer alternativa användningar, såsom kontor, att prövas.

Södra Hamnvägen, som binder samman Frihamnen med Valparaiso, är en central del av Saltkvarterens infrastruktur. Vägens dragning, utformning och genomförandetid beror dels på i vilken omfattning Västra bangården kan avvecklas, dels på kommande beslut om Spårväg City. Dessa osäkerheter för Södra Hamnvägens genomförande påverkar den fortsatta planeringen, kommande markanvisningar och genomförande.

Kontoret prioriterar att säkerställa de planeringsförutsättningar som krävs inför den fortsatta utvecklingen av Saltkvarteren och avser, under tiden, att föreslå fler markanvisningar i takt med att

förutsättningarna klargörs. De nuvarande osäkerheterna påverkar inte den aktuella markanvisningen.

Kommunikation

Kontoret har gemensamt planerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Norra Innerstadens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören Wallfast är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till markanvisningen. Förslaget bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostäder och service i ett område med hög efterfrågan, stärker variationen av upplåtelseformer på Östermalm och skapar goda förutsättningar för en mer levande och trygg stadsdel. Projektet uppfyller därigenom flera av stadens mål och stödjer omvandling av tidigare hamnmark till en modern och hållbar stadsdel i Norra Djurgårdstaden.

Slut