

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Stralsund med flera på Ladugårdsgärdet till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del fastigheten Stralsund 1, del av Ladugårdsgärdet 1:9 samt del av Ladugårdsgärdet 1:47 på Ladugårdsgärdet till HSB Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefStaffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar fastigheten Stralsund med flera på Ladugårdsgärdet till HSB Bostad AB med cirka 160 bostadsrättslägenheter.

HSB Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 39 300 kr per m² ljus bruttoarea. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 630 miljoner kronor. Ärendet behandlas i expertrådet 2026-11-03.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ett förslag till detaljplan för området har varit på samråd 2016. Närmare innehåll och

utformning kommer att prövas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

Genom det intentionsavtal som tecknats mellan exploateringsnämnden och Stockholm Hamnar AB finns tydliga förutsättningar för fortsatt planering i ett område som påverkas av buller från hamntrafiken.

Utbyggnaden av Hamnkvarteren har påbörjats med kontor längs Hangövägen och det är angeläget att bostäder tillkommer för att skapa en levande och attraktiv stadsdel. Kontoret bedömer att den föreslagna markanvisningen är ett viktigt steg för att föra detaljplaneprocessen vidare och pröva möjligheten att bygga bostäder nära industribuller.

Bakgrund till markanvisningen

Södra Värtan karaktäriseras av en pågående omvandling från hamn- och verksamhetsområde till tät kvartersstad. Här möts äldre hamnstrukturer, kajmiljöer och terminalbyggnader med ny bostadsbebyggelse, kontor och lokaler. Området ingår i Norra Djurgårdsstaden och har ett centralt, kollektivtrafiknära läge med närhet till både Gärdet och Frihamnen. Översiktsplanen beskriver att stadsdelen har stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostäder, service, kultur och arbetsplatser. I översiktsplanen lyfts också behovet av att stärka kopplingarna mellan hamnområdet, Gärdet och de framtida stråken längs kajerna.

För markanvisningsområdet gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Platsen är idag upplåten för parkering.

Ett förslag till ny detaljplan för Södra Värtan var på samråd under 2016 varefter den norra delen av området, kallad Södra Värtan etapp 1, gick vidare till granskning som en egen detaljplan vilken vann laga kraft 2022-03-22.

Detaljplanen för Södra Värtan etapp 1 medgav nya kontorsbyggrätter om cirka 90 000 m² vilket motsvarar 6 000 arbetsplatser. I dagsläget har cirka 18 000 kvadratmetrar uppförts i kvarteret Hangö. Projektet och detaljplanen innehöll även allmän platsmark för att möta satsningen på arbetsplatser i området. Exploateringskontoret har färdigställt Hangövägen med ny gestaltning och infrastruktur. Saltpiren, en ny pir och brygga,

samt Norra kajen kommer att färdigställas under 2027. Därtill kommer en ny brygga för kollektivtrafik på vatten att tas i bruk våren 2027.

De tillkommande byggrätterna för kontor i Södra Värtan etapp 1 ska verka som en bullerskärm mot hamnverksamheten på Värtapiren för de bakomliggande bostäderna. Det och stadens investering i allmän plats gör det därför angeläget att fortsätta detaljplaneprocessen för bostäder och fullfölja översiktsplanens intentioner om en omvandling från hamn- och verksamhetsområde till tät kvartersstad.

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 och HSB tilldelades en markanvisning.

Arbetet med detaljplanen påbörjades därefter och stadsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen för planförslaget 2017-06-19. Efter samrådet omarbetades förslaget, vilket innebar att en ny skola föreslogs på den yta som hade anvisats för bostäder till HSB. Den aktuella markanvisningen avser därför ersätta HSB:s tidigare anvisning.



Bilden visar det preliminära området för markanvisningen med röd linje.

Nämnden markanvisade 2026-06-11 cirka 170 hyreslägenheter med tomträttsupplåtelse i kvarteret Pireus till Wallfast. Nämnden markanvisade Bonnier AB och Niam AB 2020-02-20 för kontor i kvarteret Hangö och Bonnier AB 2016-03-10 för kontor i kvarteret Glasgow. Kontorshuset i kvarteret Hangö färdigställs under januari 2027. Bonnier AB tillträdde marken i kvarteret Glasgow 2026-07-01 men hitintills är ingen byggstart av kontorshuset planerad.

HSB Bostad AB (org.nr. 556520–6165) föreslås anvisas mark inom del fastigheten Stralsund 1, del av Ladugårdsgärdet 1:9 samt del av Ladugårdsgärdet 1:47 på Ladugårdsgärdet för ny bostadsbebyggelse om cirka 160 lägenheter.

HSB Bostad AB är en medlemsägd bostadskooperation som planerar, bygger och förvaltar bostadsrätter och hyresrätter över hela landet. Verksamheten drivs i form av en kooperativ ekonomisk förening där vinsten återinvesteras i verksamheten, och medlemmar får förtur till bostäderna genom ett eget bosparsystem.

En intern bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga gjorts, dock har en särskild byggaktörsutredning för i år inte genomförts då kontoret bedömer HSB:s genomförandeförmåga som god. HSB är en etablerad och långsiktig aktör med omfattande erfarenhet av att genomföra bostadsutvecklingsprojekt. Markanvisningsavtalet tecknas även av HSB Stockholm ekonomisk förening som är moderbolag till projektbolaget HSB Bostad AB.

Projektets läge är attraktivt och HSB bedöms därför ha goda möjligheter att säkerställa den finansiering som krävs för projektets genomförande, såsom lån och byggkreditiv. Att tilldela hela kvarteret Stralsund till endast en byggaktör bedöms även öka möjligheten till ett genomförande då det stärker förutsättningarna för en kostnadseffektiv produktion. HSB ges möjlighet att styra produktionstakt och tillträden i etapper, vilket skapar flexibilitet och underlättar projektets kostnadsstyrning.

HSB Bostad AB har under de senaste 6 åren fått 4 markanvisningar om totalt 382 lägenheter inom Stockholms stad.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände 2026-06-15 ”Intentionsavtal avseende fartygstrafikering på Värtapiren och Frihamnspiren; framtida markanvändning inom södra Norra Djurgårdsstaden; marköverföring och förstärkt elektrifiering av Frihamnspiren” mellan exploateringsnämnden och Stockholms Hamnar AB.

Exploateringsnämnden markanvisade, direkt väster om nu aktuell markanvisning, 2026-06-11 cirka 170 hyreslägenheter med tomträttsupplåtelse samt ett LSS-boende om 6 lägenheter i kvarteret Pireus till Wallfast.

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

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017 redovisningen av plan-samrådet för Södra Värtan och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Markanvisning

Markanvisningen föreslår en nybyggnad av 160 lägenheter i flerbostadshus med kompletterande verksamheter i bottenvåning i ett kvarter. Alla lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringsens innehåll och 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.

Valet av HSB Bostad AB grundas på att bolaget tidigare hade en markanvisning i detaljplanen för Södra Värtan. Efter samrådet omarbetades förslaget och en ny skola tillkom, vilket medförde att de planerade bostadstorna utgick. Den aktuella markanvisningen kompenserar för den markanvisning som därmed föll bort.

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.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 39 300 kronor per m² ljus bruttoarea.

Ärendet behandlas i expertrådet 2026-11-03 (dnr E2024-04271).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken inom del av kvarter Stralsund samt del av Ladugårdsgärdet 1:9 ska efter fastighetsbildning förvärvas för 39 300 kronor per ljus m² bruttoarea.

Förslag till markanvisning innebär inga förändrade investeringsförutsättningar och är i enlighet med den nuvärdeskalkyl som exploateringsnämnden godkände i det reviderade inriktningsbeslutet för Södra Värtan 2024-09-23.

Marken föreslås säljas. Exploateringsgraden i förslaget till markanvisning uppgår till cirka 2,8.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 630 miljoner kronor med värdetidpunkt i maj 2026.

Byggaktören ska stå för plankostnader och alla kostnader som hör till uppförandet av kvarteret.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgäveskostnader för utredningar. Risker angående kontorsmarknad, detaljplan och genom-förande beskrivs under rubriken Risker och osäkerheter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Förslaget till markanvisning omfattar cirka 160 bostadsrätter och bidrar till att uppfylla stadens mål om 4 000 bostäder i inriktningsbeslut.

Koppling till översiktsplanen

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

Rikta satsningar till fokusområden och samband

Värtahamnen är ett utpekat strategiskt utvecklingsområde där nya kopplingar mellan Gärdet, Frihamnen och kajstråken ska stärka sambanden i nordöstra innerstaden.

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.

Social hållbarhet

Exploateringsnämnden godkände 2026-06-11 markanvisning om 170 hyresrätter i kvarter Pireus till Wallfast AB. Tillsammans med denna markanvisning till HSB Bostad AB om cirka 160 bostadslägenheter i kvarter Stralsund med flera uppfylls stadens mål om en jämn fördelning mellan bostadsrätter hyresrätter i projektet.

Den mark som föreslås anvisas används i dag främst för hamn- och verksamhetsrelaterade funktioner med begränsad närvaro av boende. Omvandlingen till ett bostadsområde stärker befolkningsunderlaget i stadsdelen och bidrar till att parker, kajstråk och andra allmänna platser i Södra Värtan används i större utsträckning. Tillsammans med lokaler i bottenvåningarna, entréer mot gatan, förbättrad belysning samt nya kopplingar och stråk bedöms detta skapa mer aktivitet och social interaktion i gaturummet, vilket bidrar till ökad trygghet.

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.

Förslaget till markanvisning innebär en kombination av hyresrätter och bostadsrätter i projektet vilket bidrar till social blandning i ett område där det är en övervikt bostadsrätter.

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.

Under samrådsperioden för detaljplanen genomfördes fördjupade dialoginsatser med allmänheten om utformningen av allmänna platser och områdets kopplingar till omgivningen och med en fokusgrupp bestående av unga kvinnor (12–18 år) om deras användning av utemiljöer om vad som skulle göra området mer attraktivt för dem. Projektet kommer i det fortsatta arbetet att beakta de utmaningar som identifierats i stadsdelen med åtgärder som stärker den trygghet genom förbättrad orienterbarhet, siktlinjer, belysning och aktiva bottenvåningar.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet bedöms påverka barn genom att nya bostäder och bostadsgårdar tillkommer i vilka barn kommer att vistas och leva. Upplevelserika, jämställda och trygga miljöer samt säkra gång- och cykelvägar till parker, lekplatser och förskolor och skolor ska säkerställas i det fortsatta planarbetet.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Markanvisningsområdet ligger på tidigare utfylld industrimark där ingen grönyta finns. Den kommande planeringen av den övergripande stadsbyggnadsstrukturen kommer att innehålla parker, trädgrönska med mera 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 styrdokument ”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 handlings-program. Handlingsprogrammet utgör en bilaga till markanvisningsavtalet.

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 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2028.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan påverkas av flera planeringsförutsättningar utanför markanvisningsområdet. Norr om området finns en

tillträdd men ännu inte nyttjad byggrätt i kvarteret Glasgow där fastighetsägaren Bonnier AB planerar att uppföra ett högre kontorshus. Det 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 försvåra möjligheten att upplåta 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 att prövas.

Kommunikation

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

Norra Innerstadens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i denna markanvisning. Dock har förvaltningen önskat, och fått, ett gruppboende om 6 lägenheter i intilliggande kvarter Pireus som exploateringsnämnden 2026-06-11 beslutade att markanvisa till Wallfast och som ingår i detta projekts detaljplan.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostäder och service i ett område med hög efterfrågan och skapar goda förutsättningar för en levande och trygg stadsdel. Projektet uppfyller flera av stadens mål och stödjer omvandling av tidigare hamnmark till en modern och hållbar stadsdel i Norra Djurgårdstaden.

Slut