



Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 27001
stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2004-04-30

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom
Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Hjorthagen norra 1:1-3, Norra Djurgården 1:14 m.fl. till byggherrarna enligt bilaga.
2. GFN anvisar hus 8 i det befintliga Gasverksområdet till Gerard De Geer.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet avseende bostäderna samt konsthall i Gasverksområdet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

I detta tjänsteutlåtande föreslås 20 byggherrar få markanvisning för möjlig byggnation av totalt knappt 2000 lägenheter i Hjorthagen Norra och Västra. I arbetet med att fördela mark för bostäder har de principer som fastlagts av gatu- och fastighetsnämnden i den nya markanvisningspolicyn använts. Kontorets förslag uppnår därmed en relativt jämn fördelning av hyres- och bostadsrätter. Vid valet av byggherre har hänsyn också tagits till tidigare markanvisningar. I detta tjänsteutlåtande föreslås även familjen Gerard De Geer kunna inrätta en konsthall inom Gasverksområdet. Konsthallen bedöms utgöra ett attraktivt inslag i området och är samtidigt ett lämpligt innehåll i befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Hjorthagen är en av de viktigaste delarna av utvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan. Staden har drivit ett långt gående planeringsarbete avseende aktuellt område. I tjänsteutlåtande daterat 2004-03-08 avseende Ramavtal mellan staden, Fortum och hamnen redovisas förutsättningar för aktuellt område. Kontoret gör därför denna gång en begränsad redovisning av projektet.

Med utgångspunkten att gatu- och fastighetsnämnden och därefter kommunfullmäktige godkänner Ramavtalet anser kontoret att det är aktuellt att göra markanvisning för de första delarna av området. Projektet har kommit i ett skede där det behövs externa byggherrar för att komma vidare.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret hållit en gemensam föredragning om projektet för de byggherrar som har anmält intresse för markanvisning. En stor mängd byggherrar, 39 stycken, har bekräftat att de är intresserade av markanvisning för ny bebyggelse i aktuellt område. Det har även inkommit ansökan om att utnyttja Bobergs gasklockor för bland annat bostadsändamål.

Området är eller har varit av industriell karaktär och är icke planlagt för den del som ligger i Hjorthagen Norra alternativt har industriplan i Hjorthagen Västra (Storängskoken). I det befintliga "gamla" Hjorthagen består lägenhetsbeståndet av 60% bostadsrätter och 40% hyresrätter. En stor andel är smålägenheter (80% 1-2 rok). Kompletterande bebyggelse bör inrymma stora lägenheter, för att ge en bred variation av lägenheter. Nu aktuell markanvisning är den första i Hjorthagen Norra och Västra.

Tidigare beslutsärenden

Områdets storlek och komplexitet gör att projektet redan har varit uppe för beslut vid flera tillfällen:

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm. Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelsen i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
SBN 030612	Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 031209	Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.
GFN 040217	Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut
GFN 040504 Anmält	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.

GFN 040504 Anmält	Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.
----------------------	--

Utbyggnadsförslag

Hjorthagens norra och västra delar samt delar av Ropsten kan på sikt omvandlas från industriområde till ett nytt bostadsområde i direkt anslutning till innerstaden. En första etapp kan innehålla ca 3000 lägenheter (varav knappt 2000 ingår i nu aktuellt markanvisningsärende) och en fortsatt etapp fram till Ropsten kan inrymma ytterligare ca 2000 lägenheter.

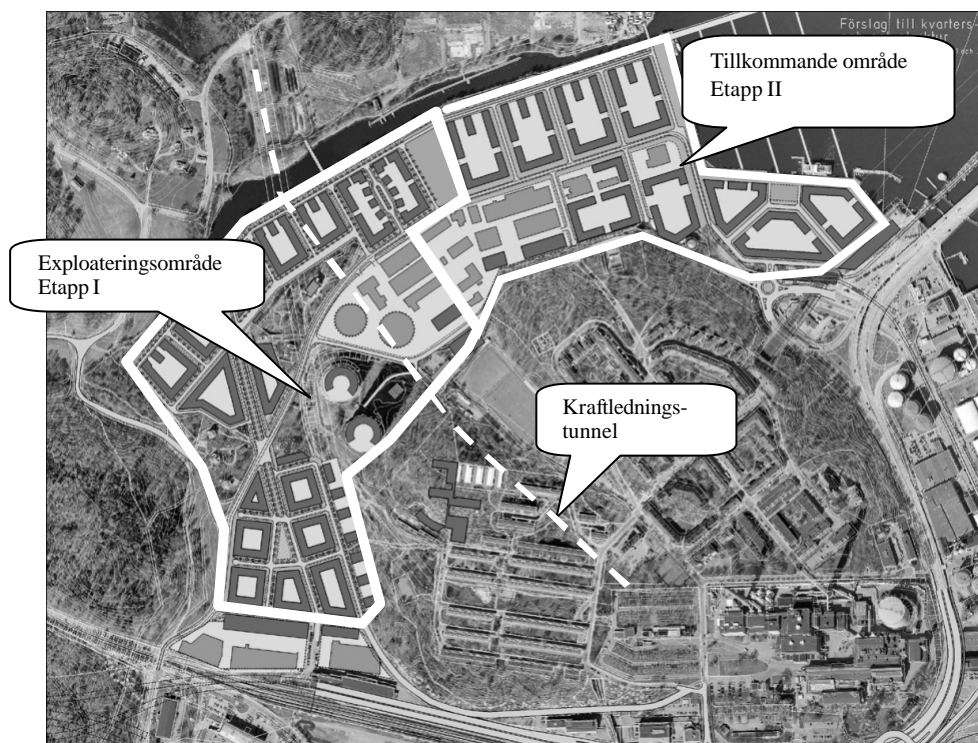


Bild över exploateringsområde samt sträckning för kraftledningstunnel

Förutsättningen för att detta ska bli möjligt är att gaslagringen flyttas och att kraftledningen förläggs i tunnel. Detta regleras i det förslag till ramavtal som redovisas i särskilt ärende "Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn".

Förslag till markanvisning

Principer och förslag

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Fördelningen av mark (markanvisningar) inom Hjorthagen har tagit form med utgångspunkt från resonemang utifrån markanvisningspolicyn. Bilagda förslag beaktar således en jämn fördelning (ca 50/50) av hyres- och bostadsrätter, såväl vad avser antal lägenheter som geografisk och tidsmässig utbredning. Mark föreslås anvisas även för byggnation av kooperativ hyresrätt. Förslaget innehåller lägenheter för seniorboende och

studentlägenheter. Kontoret gör bedömningen att det är för tidigt att ta ställning till hur Bobergs gasklockor ska nyttjas, och dessa ingår därför inte i det område som markanvisas.

Samtliga markanvisningar avser upplåtelse med tomträtt. Då aktuellt område är industriområde saknas särskilt riktvärdeområde avseende bostadsändamål i fastighetstaxeringen. Eftersom stadens avgäldsnivåer är kopplat till fastighetstaxeringen medför detta att avgäldsnivån måste klargöras i särskilt ärende till gatu- och fastighetsnämnden. Kontoret har antagit att avgäldsnivån ligger på samma nivå som i Hammarby Sjöstad. På grund av de besvärliga grundläggningsförhållandena kommer bidrag för extraordinära grundläggningskostnader att utgå inom Hjorthagen Norra.

Vid val av byggherre har hänsyn tagits till olika aspekter. Dels tidigare erhållna markanvisningar både i inner- och ytterstad, dels tidigare genomförda projekt. Förmågan att bygga bostäder med relativt låg hyra har också beaktats.

Mark motsvarande knappt 1900 lägenheter anvisas och mark motsvarande ca 200 lägenheter sparas för att anvisas senare. Vid den kommande anvisningen av dessa återstående 200 lägenheter ska kontoret ha som målsättning att prioritera nya, mindre etablerade byggherrar. För föreslagen fördelning av markanvisningar se bilaga, innehållande karta och tabell.

Låga hyresnivåer

För hyresrätter finns ambitionen hos staden och hos flera byggherrar att bygga med låg hyra. Företaget ByggVesta har t ex ambitionen att bygga med de hyresnivåer som de gör i Hammarby Sjöstad (1325 kr/m² och år) eller lägre, beroende av produktionskostnad.

Konsthall

Enligt Ramavtal med Fortum kommer staden att överta befintliga byggnader som idag ligger inom gasproduktionsområdet. En av dessa byggnader, hus 8, föreslås anvisas till familjen Gerard De Geer att inrätta publik konsthall i. Byggnaden är idag i stort sett oinredd, det tidigare reningshuset används idag som förråd. Hus 8 är ritat av Ferdinand Boberg och uppfört 1892. Byggnaden är förorenad med bl a Cyanid och behöver renas innan den kan användas för publika ändamål.

Familjen Gerard De Geer avser inrätta en konsthall där byggnaden skulle inrymma tre huvudsakliga delar. En del skulle vara för utställning av delar av den permanenta konstsamling som Gerard De Geer har, vilken främst utgörs av samtida konst. En del skulle vara för tillfälliga utställningar och projekt. En tredje del skulle vara mer avskild och användas som ateljé och för administration, mötesrum mm. I Gerard De Geers konstsamling ingår även större utomhusskulpturer, vilka eventuellt kan placeras i närmiljön.

Konsthallen som föreslås har idag inte något fastslaget lokalprogram, varför ett exakt ytbehov inte kan bestämmas. En angränsande byggnad är hus 7, Pumpcentralen, vilken idag används som mätar- och regulatorhus. Dessa verksamheter kommer att flyttas då Fortum fullföljer planerna enligt

Ramavtalet. Hus 7 är ursprungligen ritat av Ferdinand Boberg och uppfört 1892. Huset har byggts till 1901, 1936 och 1950. Den del av hus 7 som ligger längst norrut, den äldsta delen, skulle kunna utgöra en del i konsthallen. Beroende av konsthallens lokalprogram och möjliga andra användningar av hus 7 (i anslutning till ny användning av de gamla gasklockorna) föreslår kontoret att staden vidare utreder konsthall som en möjlig användning.

I det upplägg som kontoret har diskuterat med Gerard De Geer ingår att staden skulle överlåta byggnaden/-erna i samband med att marken upplåts med tomträtt. Familjen Gerard De Geer skulle sedan iordningställa och inreda byggnaden/-erna.

Kontoret ser mycket positivt på möjligheten att en konsthall inrättas i Hjorthagen. Upptagningsområdet för besökande överstiger vida Hjorthagen. Kontoret bedömer dock att en konsthall, förutom att attrahera besökare från andra platser, även tillför den nya stadsdelen positiva värden. Att kontoret föreslår anvisning redan nu är för att konsthallsverksamheten inte är beroende av en färdigbyggd kringmiljö. Istället kan verksamheten bidra till att ge den nya stadsdelen identitet och samtidigt bana väg för annan service i området. Vad gäller de befintliga byggnadernas framtida användning finns kulturhistoriska värden att värna om. Enligt den utredning som kontoret har låtit göra om detta är en användning som konsthall väl lämpad i värdefulla byggnader.

Förutsättningar för markanvisning

I de följande avsnitten beskrivs viktiga omgivande förutsättningar för markanvisning. Delar av dem kommer även att ingå i de markanvisningsavtal som skall upprättas.

Förskola

Östermalms stadsdelsförvaltning har låtit USK ta fram befolkningsprognoser för den nya stadsdelen. För det område som nu föreslås för markanvisning kommer det som mest att behövas ca 24 förskoleavdelningar (år 2014 är det ca 400 barn i åldern 1-5 år). De kvarter som har bäst förutsättningar för förskolor är N1, N2, N10, V3, V7 och V10 (se bilaga). Det är dock inte klart exakt var och i vilken omfattning förskolorna ska in. De byggherrar som får producera förskolelokaler förväntas göra detta till självkostnadspris för stadsdelsförvaltningen.

Skola

Även skolplatser behövs för de som flyttar in i den nya stadsdelen. Området som föreslås för markanvisning kommer som mest att befolkas av ca 400 barn i åldern 6-12 år (år 2019) och ca 165 barn i åldern 13-15 år (år 2025). Skollokaler planeras inte i första hand att anläggas inom de kvarter som här föreslås för markanvisning. Lämpliga platser för skola inom Hjorthagen Norra och Västra studeras av stadsbyggnadskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen och gatu- och fastighetskontoret. Kontoret ber att få återkomma i frågan då utredningen har kommit längre.

Service och lokaler

Inom det område som föreslås för markanvisning kommer lokaler för service att koncentreras till att ligga vid torget i Hjorthagen Västra, längs den stora allégatan norrut och vid strandplatsen i Hjorthagen Norra. Lokalerna placeras främst i bostadshusens bottenvåningar.

Parkering

Stadsbyggnadsnämnden har i mars 2004 fattat beslut om att ett parkeringstal motsvarande 0,55 p-platser per lägenhet skall gälla generellt i Stockholms innerstad. Detta parkeringstal skall i första hand anordnas inom kvartersmark. Det faktiska parkeringsbehovet (bilinnehavet) överstiger dock 0,7 p-platser per lägenhet idag. Strävan bör vara att uppnå den senare nivån för att erhålla en väl fungerande parkeringssituation på gatumark. Gatuparkeringen avses användas till besökande och för nyttotrafik.

Garage bör i första hand anordnas under gårdar. På grund av geotekniska förutsättningar och kvarterens storlek är det inte möjligt i alla kvarter, varför samnyttjande kommer att bli nödvändigt. Alternativa lösningar finns. Utredningar visar att garage kan anordnas i bergrum i Hjorthagsberget och att ett större garage kan placeras under punkthusen i kvarter V10-16. Den byggherre (Skanska), som föreslås erhålla markanvisning för kvarter V12-14, kommer att utreda ett sådant garage närmare. Kvarter V6 föreslås innehålla ett stort parkeringsgarage i flera våningar, omgärdat av enkelsidiga lägenheter.

Bilpool

Kontoret ser positivt på att tillsammans med byggherrarna verka för ett inrättande av bilpool i syfte att minska bilanvändandet.

Kollektivtrafik

Samarbete pågår med SL om kollektivtrafiken i Hjorthagen-Värtan. Parternas gemensamma vision är att kollektivtrafikandelen skall vara lika hög i Hjorthagen som i innerstaden i övrigt. På kort sikt skall kollektivtrafiken lösas med buss och på lång sikt skall planeringen möjliggöra en utbyggnad av spårväg genom Hjorthagen (möjligt till 2015).

Konsekvenser*- Ekonomi*

När det gäller ekonomin kring utbyggnaden av Hjorthagen Norra och Västra hänvisas till tidigare tjänsteutlåtanden:

- GFN 2003-11-25 Lägesredovisning av markrening.
Delgenomförandebeslut utredningar, projekteringar mm
- GFN 2004-05-18 Hjorthagen – en ny stadsdel för 3000-5000 nya bostäder. Avtal avseende omDispositionering av Fortums verksamhet

- Miljö

Vad gäller miljömässiga förutsättningar i området hänvisas till tidigare tjänsteutlåtande:

- GFN 2003-11-25 Lägesredovisning av markrening.
Delgenomförandebeslut utredningar, projekteringar mm

- Tillgänglighet

I den projektering som hittills genomförts har synpunkter från Tillgänglighetsbyrån inhämtats. I det kommande planarbetet skall dessa inarbetas i den mån det är möjligt och samarbete kommer att ske i enlighet med kontorets rutiner.

- Måluppfyllelse

Genomförandet av denna föreslagna markanvisning möjliggör en utbyggnad av drygt 1800 lägenheter med både hyres- och bostadsrätter ca 10 minuters bussresa från Stureplan med närhet till både vatten och fantastiska strövområden. Nybyggnationen sker i enlighet med översiktsplanen.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att genomförandet av dessa markanvisade lägenheter får stor positiv inverkan på näringslivet i regionen, dels genom en mängd nya arbetstillfällen och dels genom möjliggörande av ytterligare inflyttning av arbetskraft.

Genomförande och tidplan

Tider för planering, beslut och utbyggnad

I den tänkta utbyggnadsordningen ligger Hjorthagen Norra först och Hjorthagen Västra följer direkt därpå. Arbetet med planeringen av området som föreslås för markanvisning kommer att delas upp i flera detaljplaner. En första detaljplan beräknas vara antagen omkring årsskiftet 2005-2006.

Genomförandebeslut för vart och en av de kommande detaljplaneområdena kommer att föreslås i samband med att överenskommelser om exploatering godkänns. Ett första genomförandebeslut kommer preliminärt att föreslås hösten 2005. Innan dess kommer delgenomförandebeslut att föreslås för investeringar i förberedande åtgärder.

Eventuella överklaganden gör att det är svårt att bedöma tiden till genomförande. Utan överklaganden beräknas första inflyttning kunna äga rum hösten 2007. Kontoret bedömer det möjligt att produktionstakten kan ligga omkring 500 lägenheter per år. Det medför att inflyttning inom det aktuella området pågår fram till 2011 eller senare.

Behov av samordning

Staden har utfört utredningar, förprojekteringar och projekteringar inom Hjorthagen Norra och Västra. Det gatu- och ledningsnät som tillsammans med kvarteren utgör huvuddelen av den nya stadsdelen har optimerats ur bland annat teknisk, ekonomisk och miljömässig synvinkel. Då staden själv ansvarar för markschakter och tillhörande markrening tillträder byggherrarna en färdig arbetsbädd. I den byggnation som därefter ska genomföras är det viktigt med en samordning mellan kvarter och gata. Staden har utarbetat en princip som innebär följande steg:

1. Gatu- och kvartersmarken grundläggs med pålar
2. Byggherren bygger upp källarmur och avstannar sedan temporärt arbetet
3. Staden bygger arbetsgata mot källarmuren

S

4. Ledningar läggs i arbetsgatan
5. Byggherren kan nu fortsätta husbyggnationen och nyttja arbetsgatorna
6. Staden bygger färdigt gata då byggherrens tyngre aktiviteter är klara

I samråd med byggherrarna kommer staden att planera genomförandet så att den totala byggtiden minimeras. Under den tid som staden bygger arbetsgator och ledningar (steg 3 och 4 ovan) kan det vara möjligt med husbyggnation om kvarterens marken kan nås från något annat lämpligt håll.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har under hand samarbetat med och regelbundet informerat om utbyggnadsförslaget till stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Kontoret har även informerat djurgårdsförvaltningen, länsstyrelsen, ledningsdragande verk, vägverket m.fl.

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på nya detaljplaner. I samband med att stadsbyggnadskontoret fattade beslut om programmet för Hjorthagen, Värtan, Frihamnen och Loudden beslöts att gå vidare med nya detaljplaner för aktuellt område.

Kontorets synpunkter och förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med föreslagna byggherrar.

SLUT

Bilaga till ”Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar”

Förslag till markanvisningar, karta och tabell



Hjorthagen Norra

Kvarter	Byggherre	Antal lgh	hr/br
N1a	Familjebostäder	120	Hr
N1b	SBC	70	Br
N2	Erik Wallin	40	Br
	Järntorget	40	Br
	Lennart Eriksson	40	Hr
	Viktor Hansson	40	Br
	Reinhold Gustafsson	40	Hr
N10	Svenska Bostäder	150	Hr
N11a	Seniorgården	50	Br, seniorboende
N11b	NCC	100	Br
N12	Svenska Hus	170	50% hr, 50% br
Totalt		860	435 hr / 425 br

Hjorthagen Västra

Kvarter	Byggherre	Antal lgh	Hr/br
V3	Stockholmshem	140	Hr
V4	JM	80	Br
V5a	JM	70	Br
V5b	HSB	70	Br
V6a	SSSB	200	Hr, studentlgh
V6b	ej utsedd	70	
V7a	ej utsedd	40	
V7b	ByggVesta	120	Hr
V8	SKB	140	Kooperativ hr
V9a	Folkhem	70	Br
V9b	Einar Mattsson	70	Br
V10-11	ej utsedd	40	
V12-14	Skanska	60	Br
V 15-16	ej utsedd	40	
Totalt anvisat		960	470 hr / 490 br
Totalt återstår		190	

Gasverksområdet

Byggnad	Byggherre	Användning
Hus 8	Familjen Gerard De Geer	Konsthall
Hus 7	Ej utsedd	ev konsthall