



Handläggare: Koki Hjelmström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 263 18
e-mail:

2005-02-17

Dnr: 04-411-599

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål i Norra Djurgårdsstaden,
Hjorthagen till Primula Byggnads AB, ByggVesta AB, AB Borätt,
Svenska Bostäder och Skanska**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen inom fastigheterna Hjorthagen 1:2, Ängsbotten 7 och Ängsbotten 8 till Primula Byggnads AB, ByggVesta AB, AB Borätt, Svenska Bostäder och Skanska.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

I detta tjänsteutlåtande föreslås 5 byggherrar få markanvisning för möjlig byggnation av totalt c:a 370 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I arbetet med att fördela mark för bostäder har de principer som fastlagts av gatu- och fastighetsnämnden i 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.

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 2004-05-18 (godkänt i Nämnden 2004-06-22) avseende Markanvisning inom Hjorthagen Norra och Västra, del av Norra Djurgårdsstaden, redovisas förutsättningarna för detta område. Kontoret gör därför denna gång en begränsad redovisning av projektet.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare lämnat markanvisningar i området (2004-06-22) till 20 byggherrar för möjlig byggnation av knappt 2000 lägenheter. Planerad byggstart för de första av dessa är år 2007 med inflyttning 2009. För aktuellt område är byggstart planerad till 2008.

Nämnden har även 2004-10-12 godkänt investeringsutgifter om 1100 mnkr för del av Norra Djurgårdsstaden. Med utgångspunkt från detta pågår arbete med projektering för att flytta kraftledning och gashantering samt tidiga ledningsarbeten på plats.

Området är eller har varit av industriell karaktär och är i norr inte planlagt samt i söder för industriändamål (Storängskroken).

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.

Tidigare beslut

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	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.
GFN 040504	Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen

	Norra och Västra till ca 20 byggherrar.
GFN 040518	Förköp av tomträtten Ängsbotten 6 i Hjorthagen
GFN 040615	Överenskommelse om bl a transportköp av tomträtten till fastigheten Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra
GFN 040817	Förberedande arbeten för ledningar och schakt m.m. i Hjorthagen. Delgenomförandebeslut
GFN 040817	Avsiktsförklaring med SL avseende kollektivtrafik till stadsutvecklingsområdet Hjorthagen – Värtan
GFN 041012	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 041012	Laglighetsprövning och överklagande avseende beslut om markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen Norra och Västra
GFN 041012	Laglighetsprövning av beslut om avtal avseende Fortums verksamhet i Hjorthagen
GFN 041102	Fråga om byggnadsminnesförklaring av fastigheterna Hjorthagen 1:1,2, 1:2 och 1:3. Remiss
SBN 050224 Anmält	Ställningstagande Detaljplan

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 och en fortsatt etapp fram till Ropsten kan inrymma ytterligare ca 2000 lägenheter.

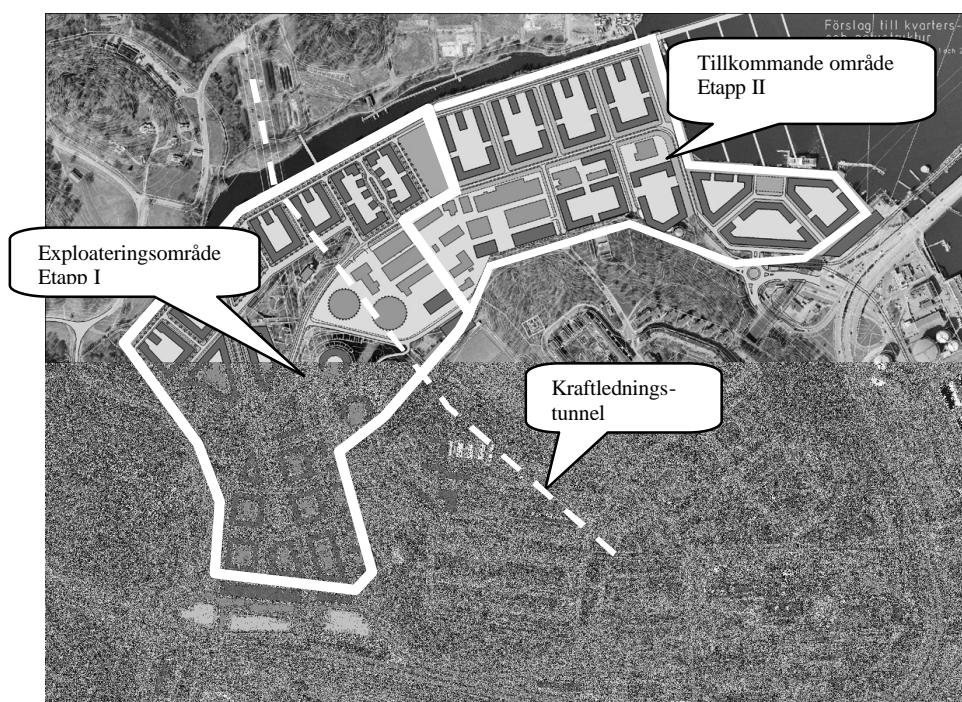


Bild över exploateringsområde samt sträckning för kraftledningstunnel

Förslag till markanvisning

Principer och förslag

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen innebär att byggherren att under en tid av två år efter nämndens beslut har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpe/tomträttsavtal för aktuellt markområde. Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Fördelningen av mark (markanvisningar) inom Hjorthagen har tagit form med utgångspunkt från resonemang utifrån markanvisningspolicyn. En fördelning på 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter är utgångspunkten. Förslaget innehåller studentlägenheter.

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. Nedanstående illustration visar belägenhet på de kompletterande kvarter (inringade med tjocka svarta streck) som föreslås anvisas i området. Med streckad linje visas hela det område som hittills markanvisats. Under illustrationen följer en tabell där byggherrar, typ och antal av lägenhet redovisas

Förslag till Markanvisning. Illustration och tabell



Markanvisningsförslag Hjorthagen Västra			
Kvarter	Byggherre	Antal lgh	Hr/Br
V6a	Svenska Bostäder	200	Studentlgh hr
V6b	AB Borätt	70	br
V7a	ByggVesta AB	40	Studentlgh hr
V10	Skanska	20	br
V11	Primula Byggnads AB	40	hr

Kvarteret V6a har tidigare (041012) anvisats till SSSB. De har efter det tackat nej och Svenska Bostäder föreslås nu anvisas marken eftersom de i "Budget 2005 Stockholms Stad" har inriktningen att bygga studentlägenheter. Antal lägenheter är uträknade med en BTA på 35 m² per lägenhet.

Kvarteret V6b föreslås anvisas till AB Borätt. De har inte markanvisats i området och kompletterar med bostadsrätter.

V7a föreslås anvisas till ByggVesta AB. De har tidigare anvisats den resterande delen av det kvarteret. Bolaget vill bygga studentbostäder, vilket bedöms som positivt i detta område.

V10 föreslås anvisas till Skanska eftersom de tidigare anvisats de 3 intilliggande punkthusen. Tanken var från början att två punkthus istället för ett (detta) skulle markanvisas, men eftersom det söder om området finns fina naturvärden så har ett hus tagits bort. Skanska utreder huruvida det finns behov av att anlägga ett underjordiskt parkeringsgarage i berget precis bakom punkthusen. Det är därför lämpligt att även detta punkthus markanvisas till Skanska.

V11 (tidigare benämnt V15 och V16) föreslås markanvisas till Primula Byggnads AB för att gynna konkurrensförhållandena på marknaden och uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Mark motsvarande knappt 1900 lägenheter har tidigare anvisats (GFN 04-06-22) i området. Av dessa hade 200 anvisats till SSSB vilka nu Svenska Bostäder nu föreslås överta.

I och med detta förslag har totalt 1990 lgh markanvisats i området, varav 1620 i första etappen och 370 i detta utlåtande. Av dessa är 985 hyresrätter, 1005 bostadsrätter och 240 studentlägenheter.

För hyresrätter finns ambitionen hos staden och hos flera byggherrar att bygga med låg hyra.

I området har tidigare mark anvisats till följande byggherrar:

SBC, Erik Wallin, Järntorget, Lennart Eriksson, Viktor Hansson, Reinhold Gustafsson, Svenska Bostäder, Seniorgården, NCC, Svenska Hus, Stockholmshem, JM, HSB, Byggvesta, SKB Einar Mattsson, Folkhem och Skanska.

Konsthall

Den föreslagna konsthallen som i kontorets tjänsteutlåtande 04-06-22 markanvisats till familjen de Geer har inte aktualiserats. Anledningen till detta är att familjen har ändrat inriktning på så vis att de inte längre har för avsikt att ha en publik verksamhet i byggnaden. Kontoret föreslår därför att byggnaden används till annat ändamål.

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. Strävan bör dock vara att uppnå ett parkeringstal på 0,7 p-platser per lägenhet, eller ännu fler om behov finns, för att erhålla en väl fungerande parkeringssituation på gatumark.

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. En grupp under ledning av JM och Skanska utreder behovet av ett parkeringsgarage i området.

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 tjänsteutlåtande:

- GFN 2004-10-12 Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen och Södra Värtahamnen

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gröna mark som tas i anspråk av punkthus V10 är så förorenad att den helt måste tas bort. Där vore det som nämnt lämpligt att anlägga ett parkeringsgarage om behov finns. Som kompensation för ianspråktagen grönyta skall ett parkstråk läggas in i området (den s.k. Bobergs allé) samt nyanläggning av strandpromenad längst Husarviken. Dessutom skall existerande parker rustas upp.

- Måluppfyllelse

Genomförandet av denna föreslagna markanvisning möjliggör en utbyggnad av knappt 400 lägenheter och tillsammans med tidigare markanvisning totalt knappt 2000 lägenheter med både hyres- och bostadsrätter.

- 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.

-Påverkan på barn

Östermalms stadsdelsförvaltning utreder för tillfället lokalisering och antal förskolor som behövs i området.

Stadsbyggnadskontoret, Stadsdelsförvaltningen och Gatu- och fastighetskontoret utreder i nuläget olika alternativ till placering av skola i området. Kontoret återkommer i frågan då utredningen har kommit längre.

Genomförande och tidplan

Tider för planering, beslut och utbyggnad

En detaljplan för både norra och västra delen i området har tagits fram på Stadsbyggnadskontoret. Den redovisas för Stadsbyggnadsnämnden 2005-02-24 och kommer att gå på remiss till Gatu- och fastighetsnämnden och tas upp i ett särskilt ärende. Planen omfattar både den norra och västra delen i syfte att få principfrågorna avhandlade samtidigt, dvs förhållande till gasverksamheten, nationalstadsparken mm. Samrådsplanen behandlar därför bebyggelsen i generella drag, dvs detaljerna kring respektive kvarter tonas ner. Avsikten är att gå ut med planen på samråd under mars-april. Efter samrådet finns det möjlighet att dela upp detaljplanen i flera mindre planer.

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 årsskiftet 2005/2006. 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 våren 2008. Kontoret bedömer det möjligt att produktionstakten kan ligga omkring 500 lägenheter per år. Det medför att inflyttning inom det aktuella området pågår fram till 2012 eller senare. I samråd med byggherrarna kommer staden att planera genomförandet så att den totala byggtiden minimeras.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har under hand samarbetat med och regelbundet informerat om utbyggnadsförslaget till stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. Kontoret har även informerat och samarbetat med Djurgårdsförvaltningen, Länsstyrelsen, ledningsdragande verk, Vägverket m.fl.

Kontorets synpunkter och förslag

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

SLUT