



Anders Widerberg
Stora projekt
Telefon: 08-508 266 24
anders.widerberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-09-27

Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, Etapp Brofästet (SP)

Dnr E2012-513-0041

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

Sammanfattning

Kontoret föreslår, i enlighet med av nämnden 2009-03-19 godkänt inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden, en markanvisning inom etapp Brofästet om totalt c:a 560 lgh varav c:a 200 avses bli upplåtna med hyresrätt och c:a 360 med bostadsrätt. Föreslagen markanvisning för hyresrätter fördelas med c:a 150 lgh till



Micasa Fastigheter för omsorgs- och trygghetsboende, c:a 50 lgh till Einar Mattsson Projekt AB, samt för bostadsrätter med c:a 85 lgh till Tobin Properties AB/Ebab AB, c:a 44 lgh till Oscar Properties Förvaltnings AB, c:a 90 lgh till Besqab Projektutveckling AB, c:a 60 till Scandinavian Parks Holding AB/TNF Projektutveckling AB och c:a 45 lgh till Riksbyggen ekonomisk förening.

Byggrätter för sammanlagt c:a 40 lgh avses bli markanvisade i samband med detaljplanens antagande. Kontoret kommer att återkomma för beslut av markanvisningar.

Marken för hyresrätt upplåts med tomträtt. Marken för bostadsrätt säljs för 23.510 kr per m2 ljus BTA. Prissättning av mark för bostadsrätt har skett utifrån genomförd markanvisningstävling.

Staden har formulerat miljömål för stadsdelen vilka detaljerat formulerats i en särskild handling "Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Brofästet". Dessa krav ingår som en förutsättning i föreslagna markanvisningar.

Markanvisning som gäller i två år innebär att staden tillsammans med bolagen har möjlighet att utreda förutsättningarna för projektet.

Ekonomisk bedöms etappen inrymmas inom investeringsanalysen som låg till grund för inriktingsbeslutet från 2009.

Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till ovan angivna bolag.

Bakgrund

Hjorthagen sträcker sig från Ängsbotten i sydväst till Ropsten i nordost. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs av gammal industrimark som använts av för gasproduktion. Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I programmet för planering av stadsutvecklingsområdet som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och mål för området. I programmet anges att Hjorthagen skall användas för bostadsbebyggelse med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningarna. Planerad utbyggnadstakt är 500-600 lägenheter per år, fullt utbyggt beräknas Hjorthagen innehålla c:a 6 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker.

Inom Hjorthagen har tidigare ca 3 300 lägenheter markanvisats inom etapperna Norra 1, Västra, Gasklocka 3 och 4, Norra 2 och Ängsbotten. Detaljplan för etapp

Norra 1 och Västra har vunnit laga kraft, utbyggnad av infrastruktur och bostäder pågår.

Norra Djurgårdsstaden är av staden utpekad som miljöstadsdel samt utvald att delta inom Clinton Foundation som ett av 18 stadsutvecklingsområden i världen för hållbar stadsutveckling. Staden har formulerat övergripande miljömål för stadsdelen vilka detaljerat formulerats i en handling för etappen Brofästet, "Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Brofästet", (bilaga 1) och som ingår som en förutsättning i föreslagna markanvisningar.

Brofästet



Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudan. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
KF 2010-11-29	Ök om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3



EXPL 2011-12-15	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.
EXPL 2012-03-15	Överenskommelse om exploatering Norra 2, Genomförandebeslut 5.

Planerade beslut

Planerade beslut för Norra Djurgårdsstaden under 2012 är Genomförandebeslut för Gasverksområdet och förnyat inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. För båda dessa beslut är den fortsatta planeringen för en plats för scenkonsten i Gasverksområdet av avgörande betydelse, varför vi avvaktar med dessa tills fastighetskontorets underlag för beslut om scenen är klart.

Utbyggnadsförslag

Etapp Brofästet i Hjorthagen är en del av projektet Norra Djurgårdsstaden. Etapp Brofästet är beläget mellan Gasverksområdet och Husarviken.

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret låtit upprätta arkitektskiss för kvarterets bebyggelsestruktur som sedan fått utgöra underlag för de föreslagna markanvisningarna som fördelats på 7 byggherrar. Enligt skisserna innehåller etapp Brofästet 560 lägenheter

I samråd med stadsdelsförvaltningen planeras omsorgsboende med c:a 70 lgh byggas samt tre omgångar med trapphusboenden med 6 lägenheter för personer med behov av stödpersonal och en lägenhet för samling och personal fördelat på tre markanvisningar. Två förskolor med 4 avdelningar vardera kommer att uppföras som del av i detta ärende föreslagen markanvisning till två byggherrar.

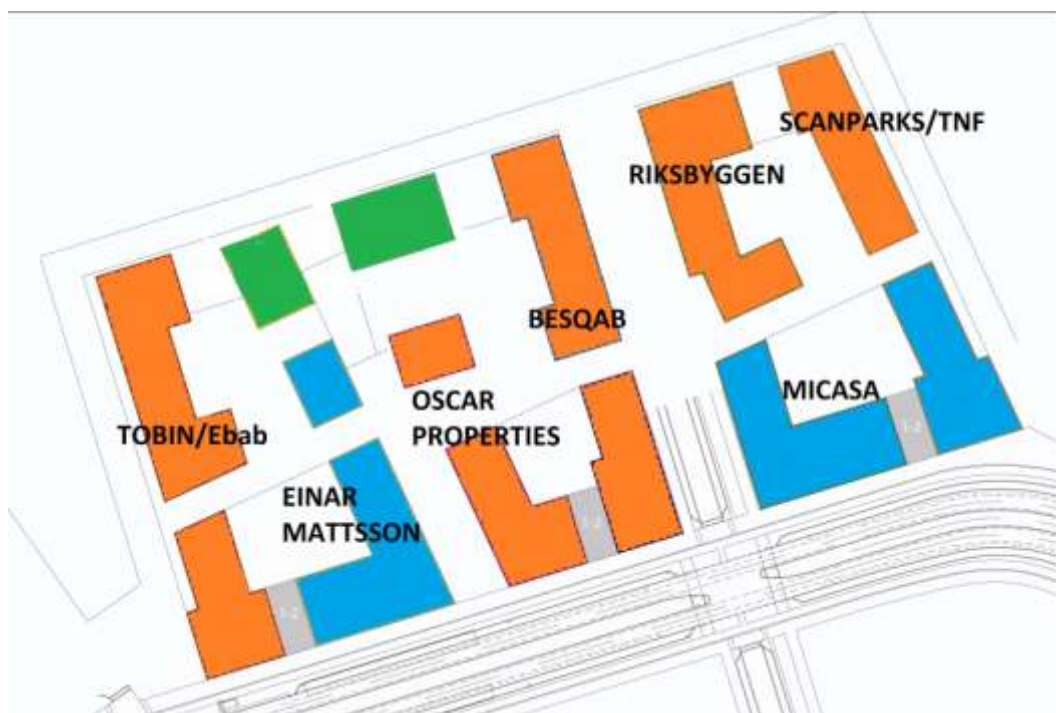
Parkering anordnas i gemensamma garage under gårdar och byggnader, miljökraven anger parkeringstal 0,5 platser per lägenhet. Gatuparkering kommer att medges för besökande vidare kommer platser för bilpool att anordnas i anslutning till gatorna. Cykelparkeringsnorm för bostäder är 2,5 platser/lgh.

Den del av huvudgatan genom stadsutvecklingsområdet, Bobergsgatan (tidigare Erik Dahlbergsgatan), som löper direkt söder om området ingår i planetappen för Brofästet.

Gasverksområdets kulturhistoriska byggnader ställer krav på gestaltningen av den nya bebyggelsen för att tillgodose tillbörlig respekt och anpassning samtidigt som den tillkommande bebyggelsen skall kunna ges en egen identitet.

Förslag till markanvisning

Etappen Brofästet ligger öster om Norra 2, innan Kolkajen/Lilla Värtan där ytterligare en etapp anvisas i senare skede.



Föreslagen markanvisning för hyresrätter fördelas med c:a 150 lgh till Micasa Fastigheter för omsorgs- och trygghetsboende, c:a 50 lgh till Einar Mattsson Projekt AB.

För lokaler för kontor-och handelsändamål utgår tomträttsavgäld med 275 kr per m2 BTA i prisläge 2012-04-01

Urvalsprincipen är att c:a 30% av lägenheterna inom etappen skall upplåtas med hyresrätt pga att tidigare etapper övervägande varit tomträtter och att projektet har höga omkostnader att hämta hem. De föreslagna bolagen har valts utifrån inlämnad intresseanmälan, bedömd god ekonomi och etablerad förvaltningsorganisation samt önskemål om lägenheter för omsorgsboende från stadsdelen

Bostadsrätterna föreslås bli anvisade med c:a 85 lgh till Tobin Properties AB/Ebab AB, c:a 44 lgh till Oscar Properties Förvaltnings AB, c:a 90 lgh till



Besqab Projektutveckling AB, c:a 60 till Scandinavian Parks Holding AB/TNF Projektutveckling AB och c:a 45 lgh till Riksbyggen ekonomisk förening. Samtliga till ett pris för markköp om 23.510 kr per m2 ljus BTA för bostäder samt 5.500 kr per m2 BTA för lokaler för kontors- och handelsändamål, prisläge april 2012.

Tobin Properties AB är ett fastighetsutvecklingsföretag grundat av två privatpersoner 2010. Tobin har i samarbete med andra aktörer 4 pågående bostadsprojekt i Stockholmsområdet. Ebab AB bedriver konsultverksamhet inom projekt- och fastighetsutveckling med genomförandeansvar. Tobin Properties AB och Ebab AB har tillsammans 2011 erhållit markanvisning om 60lgh på Årstafältet.

Scandinavian Parks Holding AB är fastighetsutvecklingsföretag med holländskt ursprung som i samarbete med etablerade svenska aktörer, TNF i detta fall, utvecklar bostadsprojekt med inslag av holländsk arkitektur. TNF Projektutveckling AB är utvecklingsbolag för byggprojekt samägt av Tengbomgruppen (arkitekter), NAI/Svefa (fastighetsvärdering och fastighetsutveckling) och Forsen (projekt och byggledning).

Oscar Properties är ett fastighetsutvecklingsföretag som genomfört bostadsprojekt i befintliga byggnader i Stockholm samt erhållit markanvisning för Gasklocka 3 och 4 i Hjorthagen och har förvärvat mark för bostäder i Hammarby Sjöstad.

Övriga företag som föreslås erhålla markanvisning är tidigare kända och ges här ingen presentation.

Byggrätter för sammanlagt c:a 40 lgh avses bli markanvisade i samband med detaljplanens antagande. Kontoret kommer att återkomma för beslut av markanvisningar.

Markanvisning för bostadsrätt har föregåtts av en markanvisningstävling med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhåller markanvisning av tävlingstomten. Övriga anbudsgivare har inbjudits till förhandling om markanvisning i ordning efter högst avgivna pris efter vinnaren.

Utsedda bolag har för sin del accepterat villkoren och uppfyller stadens krav enligt markanvisningspolicyn.

Konsekvenser

Ekonomi

Stadens inkomster består av försäljningsintäkter och tomträttsavgälder. Utgifterna består av kostnader för utredning, projektering, saneringsåtgärder och anläggande av allmänna gator. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i inriktningsbeslutet för Hjortagens del av Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Exploateringsnämnden.

Kontoret bedömer att exploateringen ekonomiskt ryms inom inriktningsärendets investeringsanalys. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen.

Miljöbedömning

Området är idag en avvecklad del av i Fortums gasverk. Marken är förorenad efter 100 års användning för gasproduktion. I direkt anslutning till området finns stora naturvärden i Husarviken och angränsande Kungliga nationalstadsparken. Mellan utbyggnadsområdet och Kungliga nationalstadsparken planeras en broförbindelse i anslutning till etappen Brofästet, därav etappens namn.

För Norra Djurgårdsstaden finns en miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är påverkan på stads- och landskapsbild, kulturhistoriska värden, naturmiljö, buller och markföroreningar. MKB för programområde Hjorthagen togs fram 2008. En fördjupad miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram parallellt med detaljplanarbetet.

Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en bra stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och förutsättningar för företagande. Norra Djurgårdsstaden och omvandlingen av gasverksområdet är en viktig del i Stockholms bostadsförsörjning och kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm.

Projektet ligger i linje med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.



Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer att skapas i samband med att kommersiella lokaler, förskolor och omsorgsboende integreras i projektet. Projektet bidrar med ett stort antal bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden. Enligt denna har projektet trots en hög exploateringsgrad god tillgång på park- och vistelseytor. Problem som analysen visar på är framförallt kopplade till biltrafik. Dessa frågor kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt till två år. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2016 och första inflyttning år 2018.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt våren 2013. När köpeavtal och tomträttsavtal träffats med bolagen ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2014.

Osäkerheter och risker i projektet bedöms främst utgöras osäkerhet på bostadsmarknaden med anledning av den ekonomiska krisen i Europa, ökade kostnader med anledning av svåra grundläggningsförhållanden och markrening samt kostnader förknippade med högt ställda miljökrav på stadens arbeten. Tidsåtgång beroende av eventuell överklagande av detaljplanen finns inarbetad i projektets tidplan.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. I arbetet med framtagande av miljökrav för etappen har även Miljöförvaltningen och Trafikkontoret varit delaktiga.

Planbeställning

Det av kontoret föreslagna projektet ställer krav på en detaljplan. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadskontoret om detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Förslaget innehåller moderna bostäder som kommer att uppfylla högt ställda miljökrav och som integreras med kommersiella lokaler. Tillsammans med planerade lokaler för kultur och service i Gasverkets byggnader kommer området att utgöra en central plats med liv och rörelse och hög tillgänglighet. Det ger en möjlighet att skapa ett område med stora kvaliteter i Stockholm och en möjlighet att visa upp ett Stockholm i världsklass.

Markanvisningen gäller i två år och innebär att staden tillsammans med bolagen har möjlighet att påbörja arbetet med att utreda projektets förutsättningar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut