

Handläggare
Martin Weber
08-508 265 81**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder, förskola och garage inom fastigheten Jackproppen 1 samt del av fastighet Hjorthagen 1:1 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till Byggnadsfirman Erik Wallin AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, förskola och garage inom fastigheten Jackproppen 1 samt del av fastighet Hjorthagen 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 81
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 02
martin.weber@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Jackproppen 1 ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Markanvisning gäller nybyggnation av ca 40 radhusliknande bostadsrättslägenheter och förskola med ca fyra avdelningar. Samtidigt utreds rivning av väg, omläggning av ledningar och byggande av park och parklek.

Jackproppen 1 är ett garageområde som hör till gamla Hjorthagen. Avsikten är att omvandla och dels omlokalisera garageparkeringen för att bebygga området med bostäder och förskola samt undermarksparkering.

Byggstart planeras till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäder för 25000 kr per m² ljus BTA och för förskola för 6000 kr per m² ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Projektet Jackproppen ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen som Kommunfullmäktige beslutade om 2014-04-07. Projektets intäkter och utgifter ryms inom inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 97 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-12-03.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret ser positivt på exploatering på Jackproppen 1, som möjliggör byggandet av förskola och ett välbehövligt tillskott av radhus samt skapar en bättre miljö istället för de befintliga garagen. Projektet bidrar till att koppla ihop de nya kvarteren i Norra Djurgårdsstaden med den befintliga bebyggelsen i Hjorthagen. Samtidigt blir det möjligt att tillföra området ytterligare kvalitéer så som en parklek, vilken blir en viktig mötesplats för hela området.

Bakgrund till markanvisningen

Jackproppen 1 ingår i projektområdet för Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Det ligger alldeles bredvid smalhusområdet från 1930-talet som kallas för Abessinien. Jackproppen 1 ansluter också till Hjorthagsparken som kommer att omgestaltas inom de närmaste åren.

För området gäller detaljplan från 1956 enligt i vilken fastigheten är avsedd för parkeringsändamål. Det finns 58 stycken garage på Jackproppen 1 som ska ersättas.

Genom anläggning av Hjorthagsparken och exploateringen av Jackproppen 1 genomförs det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009, vilket ligger till grund för planeringen i Norra Djurgårdsstaden. Programmet lyfter fram behoven av att förbättra sambanden mellan den planerade bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen i Hjorthagen.

I förarbetena av Fördjupat program Hjorthagen genomfördes gåturer med medborgarna i området. Där pekades bland annat garageområde Jackproppen ut som dålig utnyttjade ytor och beskrivs som otrygga, övergivna och delvis förfallna.



I dialog med Östermalms stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret utsågs platsen som lämplig för en friliggande förskola. Utbudet av förskolor i Norra Djurgårdsstaden planeras utöka i takt med bostadsbyggandet för att möta efterfrågan.

September 2013 genomfördes av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret en tidig dialog med boende och verksamma i Hjorthagen.

Med hänsyn till de synpunkter som inkom under dialogen och till resultat från utredningsarbetet bestämdes att gå vidare med utredning för att endast genomföra lägre bebyggelse på Jackproppen 1 samt förskola, park och parklek. Det ställs höga kvalitetskrav på bebyggelsen som kommer att ligga i park och invid området Abessinien, som är av riksintresse för kulturminnesvården.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB i samarbete med Kjellander + Sjöberg Arkitektkontor AB inkom med markanvisningsansökan för bostadsrätter. Dessutom har, bredvid flera ansökningar om anvisning för hyresrätter, 42 ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse som avser bostadsrätter (eller som inte var deklarerad som hyresrätter) inkommit sedan 2011. Därav var 35 generella ansökningar gällande hela Norra Djurgårdsstaden och 3 ansökan gällande hela Hjorthagen. Resterande 4 ansökningar avser Jackproppen 1 och inkom från företagen Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Ikano Bostad (3 ansökningar: inte specificerat om det avser HR eller BR). Flera gamla ansökningar har gått ut.

2014-05-20 inkom ansökan för byggandet av förskola från Turako Fastighetsutveckling AB i samarbete med Pysslingen forskolor och skolor AB.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har i andra projekt i Norra Djurgårdsstaden visat att de klarar de höga hållbarhetskrav som ställs i Norra Djurgårdsstaden och kan svara upp mot de kvalitetsambitioner som behövs på Jackproppen 1. Vidare har Bolaget valt att samarbeta med Pysslingen forskolor och skolor AB.

Bolaget har under de senaste två åren fått en markanvisning om totalt 50 lägenheter.

Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2013-12-12 och Kommunfullmäktige 2014-04-07. Tidigare inriktningsbeslut från 2009-09-07 är baserad på Fördjupat program för Hjorthagen.

2014-11-27 förväntas Östermalms stadsdelsnämnd besluta om inriktningsärende ny parklek i Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisning

Markanvisningen innebär att Bolaget och Staden tillsammans skall verka för att området planläggs för ny bebyggelse med ca 40 lägenheter, en förskola med ca 4 avdelningar och parkeringsplatser i garage för att ersätta de befintliga parkeringsplatserna som finns på platsen. De radhusliknande lägenheterna, ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Markanvisningsområdet framgår av ovan visade ortofoto.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.





JACKPROPPEN

LAND Wallin KELLANES + JENSEN

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses säljas i samband med överenskommelse om exploatering.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 25000 kr per m² ljus BTA och för förskola 6000 kr per m² ljus BTA. Den totala köpeskillingen är beroende av den belastning som ersättningen av garagen innebär.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-12-03 (dnr E2014-00364).

Garage

Fastigheten Jackproppen 1 är sedan 1957 upplåten med arrende till BRF Hjorthagshus. Avtalet förlängs sedan 1982 med ett år i taget om inte uppsägning sker. Garagearrende kommer att avvecklas i god tid innan tillträde för byggherre.

Sedan 50-talet finns 58 stycken garage på Jackproppen 1 som förvaltas av BRF Hjorthagshus och BRF Värtahus.

De befintliga 58 garageplatserna ska ersättas, antingen på befintlig plats i samband med ny bebyggelse eller på annan plats i området Hjorthagen.

Lösningen kommer att tas fram under detaljplanprocessen i diskussion med parterna. En parkeringsutredning kommer göras, för att bestämma behovet av garageplatser.

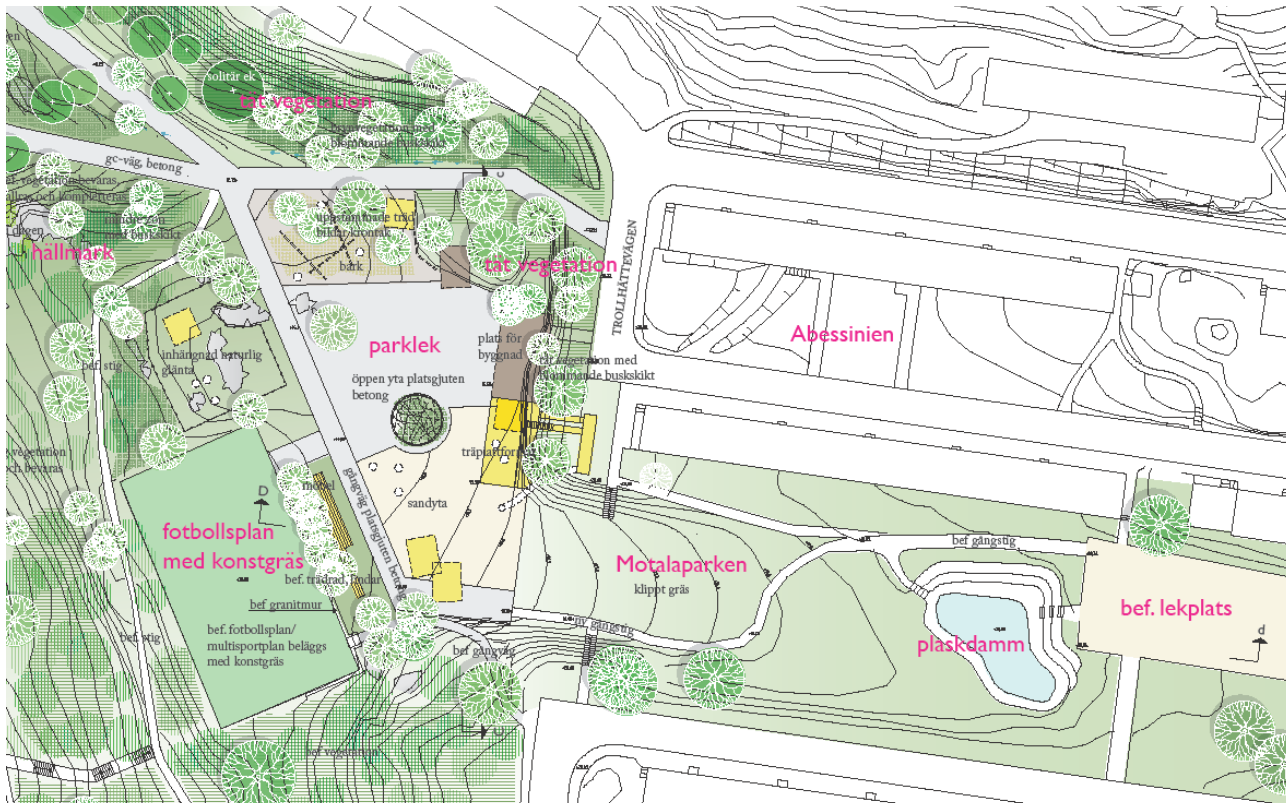
Park och parklek

I samband med ny bostadsbebyggelse och förskola rustas omkringliggande naturmarken till en stadspark. Det syftar till att skapa mer funktionella och attraktiva möjligheter att röra sig mellan Hjorthagsberget och det omgivande stadslandskapet.

För att förbättra koppling mellan Hjorthagsparken med Motalaparken utreds att riva en befintlig barriär, en del av Trollhättevägen, och anpassa terrängen till omgivande parkdelar.

Vidare utreds byggnation av parklek vars placering bredvid Jackproppen gör den tillgänglig för boende både i stadsutvecklingsområdet och i ”gamla” Hjorthagen. Det ger den förutsättningar att bli en mötesplats för hela området. Parklekens verksamhet bygger på utelek vilket prioriteras i verksamheten. Parkleken får också en lokal för inomhusverksamhet och ett enklare café.

Skissen i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



Planbeställning

Kommunfullmäktige fattade 2009-09-07 inriktningsbeslut om stadsutvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Som ett led i planering och genomförandet av detta hemställde exploateringskontoret 2013-01-23 hos stadsbyggnadskontoret om att ta fram ny detaljplan för område vid Jackproppen 1 i Hjorthagen.

Stadsbyggnadsnämnden förväntas besluta om start-pm för detaljplaneläggning 2014-12-12.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som Kommunfullmäktige beslutade om 2014-04-07 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Jackproppen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett betydande överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt i Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalet.

Bostadsbebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen på Jackproppen 1 samt utvecklingen av Hjorthagsparken bidrar till att koppla samman de nya delarna i Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen och särskilt Abessinien. Det är en viktig utgångspunkt för planeringen av Norra Djurgårdsstaden.

Miljö

På Jackproppen 1 är kulturmiljön en viktig fråga, då Abessinien är av riksintresse för kulturminnesvården enligt Miljöbalken 3:6. Därför kommer såväl Länsstyrelsen som Stadsmuseet vara inblandade i den fortsatta processen.

Exploateringskontoret och stadsbyggandskontoret har prövat högre exploatering på platsen, vilket visade att en för stor exploatering inte kan förenas med de befintliga värdena. Ingreppet i naturen ska begränsas, bergsprängning minimeras och träden bevaras så långt som möjligt. I samarbete med stadsbyggnadskontoret bedömdes att föreslagen mindre exploatering är lämplig då den tillför ytterligare kvalitéer, utan att förstöra befintliga värden.

I samband med programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden, från 2007 gjordes en övergripande miljökonsekvensbeskrivning. De frågor som där pekades ut att utreda vidare var främst markföroreningar, hur de ekologiska sambanden bäst förstärks, påverkan på nationalstadsparken, hur

goda kvaliteter för ljud och partiklar kan uppnås samt påverkan på kulturmiljö.

För delprojektet Jackproppen är stadsbyggnadskontorets bedömning att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan och att därför ingen fördjupning av MKB behöver göras. Vid exploateringen ska frågor för kulturmiljö, för markmiljö och hur de ekologiska samband bäst förstärks särskild belysas. I handlingsprogrammet anges vilken grönytefaktor som ska uppnås.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är i största delen redan exploaterat. Byggprojektet kommer bland annat genom gröna tak att klara en hög grönytefaktor. En mindre del naturmark tas i anspråk och samtidigt rustas omkringliggande naturmarken till en stadspark och kopplas Hjorthagsparken med Motalaparken. I och med att en del av Trollhättevägen tas bort ökar den gröna ytan i området.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet samt eftersträva målet för energianvändning med högst 55 kWh/kvm och år för bostäder.

Tillgänglighet

Här prioriteras gång och cykel över bilarnas möjlighet till rundkörning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i planprocessen. Området som bebyggs med bostäder och förskola kommer att få mycket små terrängskillnader. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området omkring bebyggelsen är dock kuperad. Åtgärderna i Hjorthagsparken kommer att förbättra situationen eftersom nya och mindre branta vägar kommer att tas fram. Koppling av Hjorthagsparken med Motalaparken innebär att en stor barriär (befintlig väg) tas bort för att utöka tillgänglighet till

så stora delar av Hjorthagsparken som möjligt. Dock kan inte hela Hjorthagsparken göras tillgänglig. Tillgänglighetsfrågan för parkleken har inte lösts än. Det gäller att hitta en utformning med tillräckligt god tillgänglighet som inte äventyrar parklekens ekonomi.

Påverkan på barn

Det här projektet handlar delvis om en miljö för barn. En ny förskola med ca fyra avdelningar byggs som får koppling till omkringliggande natur- och parkområden. Parkleken blir del av ett nytt "lekstråk" genom Hjorthagsparken som binder samman Norra Djurgårdsstaden med gamla Hjorthagen vid Motalaparken. Lekstråket planeras fungera som ett utflyktsmål för bland annat förskolegrupper och innehålla olika lekfunktioner i naturmiljö. Parkleken ska vara en resurs för såväl förskolor, barnfamiljer och föreningar i området.

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med att säkerställa i kommande etapper. Detaljplanen ska utformas så att detta tas i beaktande.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen, och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Konsten som projektet bidrar till hamnar inte på Jackproppen 1.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

När exploateringsavtal ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q2 2016.

Risker och osäkerheter

I tidplanen finns tid för överprövning. Hittills har alla detaljplaner i Norra Djurgårdsstaden överklagats. Om domstolen skulle ge klaganden rätt innebär det stora förseningar.

Ett försenat projektet leder till ett underskott av förskoleplatser i området.

Samarbete med framtida ägarna av förskola och garage kan leda till förseningar.

Är mark- och grundförhållanden sämre än förväntat skulle det leda till mindre förseningar.

Andra risker som kontoret ser och arbetar med att förebygga är kompetens och resursbrist, arbetsplatsolyckor och förseningar.

Information till andra förvaltningar

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Östermalms stadsdelsförvaltning ser behov av att bygga förskola med ca 4 avdelningar och stödjer föreslaget projekt. Dessutom önskar stadsdelsförvaltningen bygga bemannad parklek i Hjorthagsparken.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är viktigt för att förskolan behövs för att täcka behovet av förskoleplatser i de nybyggda kvarterna i Norra Djurgårdsstaden.

Det ger också ett välbehövligt tillskott av radhus i stadsdelen. Bostäderna kommer ligga i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Då Jackproppen 1 ligger i Hjorthagsparken och i anslutning till riksintressanta Abessinien ska en försiktig anpassning till

omgivningen ska gälla. Kontoret ser att föreslaget bolag och projekt kommer att klara de höga kvalitetsambitioner som behövs i kvarteret.

Försäljningen av marken ger möjlighet att tillföra området ytterligare kvalitéer så som koppling mellan Motalaparken och Hjorthagsparken och en möjlig bemannad parklek.

För Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsprofil är det viktigt att start-PM detaljplan tas innan årsskiftet så att gällande lagstiftningen vad gäller tillämpning av tekniska egenskapskrav kan tillämpas.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen. Garage för att ersätta befintliga platser ska få tillräckligt med platser men inte vara överdimensionerat.

Slut