

Handläggare
Staffan Lorentz
08-508 260 81**Till**
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Hjorthagen 1:3 på Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till AB Stockholmshem, Åke Sundvall Projekt AB och Wåhlin Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Wåhlin Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-588 919 93
Växel 08-508 276 00
johanna.andersson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Kolkajen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och ligger i Hjorthagen. Planarbete för Kolkajen pågår och planområdet innehåller cirka 1 500 bostäder. Därutöver innehåller planförslaget kommersiella lokaler om cirka 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor. Byggstart för de första kvarteren i Kolkajen planeras till cirka 2021. Cirka år 2028 beräknas utbyggnadsetappen vara färdigbyggd.

De tre markanvisningar som nu föreslås avser totalt cirka 330 hyresrättslägenheter fördelat mellan AB Stockholmshem (nedan kallat Stockholmshem), Åke Sundvall Projekt AB (nedan kallat Åke Sundvall) och Wåhlin Fastigheter AB (nedan kallat Wåhlin). Markanvisningen till Åke Sundvall innehåller även en förskola om cirka 4 avdelningar. Samtliga kvarter som nu föreslås markanvisas ska upplåtas med tomträtt. Lokaler/butiker ska anordnas i enlighet med detaljplan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. Projektets inkomster och utgifter ryms inom inriktningsbeslutet.

Planen var på samråd Q2 2016 och den förväntas kunna antas tidigast Q4 2019.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Kolkajen, såväl som besöksmål och boendemiljö samt som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Bakgrund till markanvisningen

Kolkajen ingår i etappen Kolkajen-Ropsten i Norra Djurgårdsstaden. Projektområdet ligger i Hjorthagens nordöstra del där gasverksområdet möter Lilla Värtans vatten.

Huvuddelen av området saknar detaljplan. I dag finns parkeringsytor, upplag, Stockholm Exergis värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum på området. Marken har

till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad. Nästan hälften av planförslagets bebyggelseyta ska byggas på konstgjord ö och konstgjord mark. Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler.

Kolkajen ska utvecklas till en attraktiv stadsdel med bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Planområdet innehåller cirka 1 500 bostäder, kommersiella lokaler om cirka 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor.

Väster om Kolkajen pågår utbyggnaden av etapp Brofästet som innehåller cirka 600 nya bostäder och 3 000 kvm lokaler. I gasverksområdet, sydväst om Kolkajen, planeras för ett större och mer varierat utbud av handel, kultur och utbildningslokaler. Direkt söder om Kolkajen i Hjorthagsberget har det tagits fram en detaljplan för ett bergrumsgarage som möjliggör utbyggnad av upp till ca 1 600 parkeringsplatser. Kolkajen ansluter direkt till stadsutbyggnadsetapp Ropsten som avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen. Ropsten blir en stor kollektivtrafikknutpunkt och runt tunnelbanans slutstation planeras en tät handels-, kontors- och bostadsexploatering.

De tre markanvisningar som nu föreslås avser totalt cirka 330 hyresrättslägenheter fördelat mellan Stockholmshem, Åke Sundvall Projekt AB och Wåhlin Fastigheter AB.

Tidigare har ett kvarter i Kolkajen markanvisats; hösten 2017 markanvisades cirka 75 bostadsrättslägenheter/ägarlägenheter till Abacus genom en pristävling. I övrigt pågår arbete inför markanvisning av flytande studentbostäder (E2018-03611), samt arbete med ett par kvarter från markanvisningstävlingen för bostadsrätter som ännu inte slutförts, jämte markanvisningstävling för publik verksamhet m.m. i den befintliga byggnaden Vattengasverket. Eventuell ny tävlingsomgång för de bostadsrättskvarter som återstår i Kolkajen genomförs tidigast under våren 2019.

De tre markanvisningar som nu föreslås omfattar de enda hyresrättslägenheter som planeras i Kolkajen, förutom ett kvarter med flytande studentbostäder som planeras vid ön i Kolkajen. Markanvisningarna föreslås genom direktanvisning där de föreslagna bolagen har valts utifrån inlämnad intresseanmälan, bedömd god ekonomi, referensobjekt, hållbarhetsambitioner och

etablerad förvaltningsorganisation. Stockholmshem föreslås få markanvisning om cirka 150 lägenheter, Åke Sundvall cirka 120 lägenheter plus en förskola och Wåhlin cirka 60 lägenheter.

Stockholmshem har under de senaste 2 åren fått 14 st markanvisningar om totalt 1 154 lägenheter. Åke Sundvall har under de senaste 2 åren fått 3 st markanvisningar om totalt 128 lägenheter. Wåhlin har under de senaste 2 åren inte fått några markanvisningar.

Totalt har 19 markanvisningsansökningar avseende Kolkajen inkommit till Exploateringskontoret sedan 2011. När samtliga 1 500 lägenheter i Kolkajen planeras vara färdigställda år 2028 beräknas totalt cirka 6 700 lägenheter i Hjorthagen ha färdigställts.



Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen, planöversikt. Kolkajen markerat.

Tidigare beslut

Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts av Exploateringsnämnden 2017-08-24 och Kommunfullmäktige 2017-11-06. Tidigare inriktningsbeslut från 2014-04-07 och 2009-09-07 är baserat på Fördjupat program för Hjorthagen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplaneläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23.

Markanvisning

Markanvisningen innehåller nybyggnation av totalt cirka 330 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Markanvisningarna fördelar sig på två kvarter inom Kolkajen där Stockholmshem föreslås få markanvisning om cirka 150 lägenheter i ”kvarteret Kolkajen Södra”. Inom ”kvarteret Tjarkajen” föreslås Åke Sundvall få markanvisning om cirka 120 lägenheter samt en förskola. I samma kvarter föreslås Wåhlin få markanvisning om cirka 60 lägenheter för att bygga ett trähus.



Ungefärliga områden aktuella för markanvisning markerade på ortofoto.



Sektion över Vattengasverket och torget, där kv. Tjörkajen syns till vänster i bild och kv. Kolkajen S till höger i bild.

Exploateringen utformning kommer att provas inför granskning av detaljplanen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Staden kommer att upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder/förskola med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Stockholms hem, Åke Sundvall respektive Wåhlin enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-02-07 (dnr E2018-04602).

Som grund för markanvisningarna gäller utkast till granskningshandling (plankarta och planbeskrivning) för Kolkajen samt övriga samrådshandlingar enligt S-Dp 2013-01629-54.

Planen medger verksamheter i bottenvåningar i hela planområdet. Utmed större gator och publika rum ska minst 70 % av lokalytan utgöras av lokaler för centrumändamål.

Fastigheten ska anslutas till gemensam sopsugsanläggning för Hjorthagen. Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning BLC för Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget förbinder sig i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering att teckna avtal avseende

parkeringsköp i bergrumsgarage för fastighetens totala (ej handikapparkering) parkeringsbehov. Avtal tecknas med Stockholm Parkerings AB (blivande ägare till Bergrumsgaraget). Parkeringsköpspriset per parkeringsplats förväntas bli mellan 110-160 tkr.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram.

Bolaget åtar sig att villkora upphandlingen av byggentreprenör så att entreprenadbolaget skapar sysselsättning för personer från Arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter i byggentreprenaden. Bolagen åtar sig att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och/eller förvaltning.

Stockholmshem åtar sig att aktivt delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden för att utreda förutsättningar för sänkta produktionskostnader med syfte att kunna tillämpa differentierade hyresnivåer.

Åke Sundvall och Wåhlin åtar sig att ta fram ett koncept för att skapa bostads- och boendeformer som möter stockholmarnas behov idag och de som väntas uppstå i framtiden. Konceptet kan innehålla åtgärder som leder till att öka trygghet, flexibilitet i byggnaden, boendes deltagande och ansvarstagande, möjlighet till möten, entreprenörsanda och delande av resurser.

För att säkra de höga ambitionerna för områdets gestaltning åtar sig Stockholmshem att använda sig av minst två arkitektkontor för att genomföra projektutvecklingen. Stockholmshem har genomfört ett parallellt uppdrag inför markanvisningen. Åke Sundvall åtar sig att efter antagen detaljplan genomföra parallella uppdrag med tre olika arkitektkontor. De bästa två kontoren ska anlitas för genomförandet av projektet. Wåhlin åtar sig att efter antagen detaljplan genomföra parallella uppdrag med minst två arkitektkontor. Det vinnande kontoret ska anlitas för genomförandet av projektet.

Pågående planarbete

För största delen av planområdet finns idag ingen gällande detaljplan. För området kring Ropsten gäller detaljplan pl 6085 som anger området som trafikområde samt vattenområde som delvis får överbroas. För del av Gasverksvägen gäller detaljplan 3440, reglerad som gatumark. Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer, de ersätts av den nya planen i berörda delar.

Detaljplanearbete för Kolkajen pågår. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-05-11 start-pm för detaljplanläggning. Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 till 2016-06-23. Samrådsredogörelsen godkändes 2017-05-23. Exploaterings utformning ska prövas genom så kallade provtryckningar av kvarteren som ska utföras av markanvisade bolag inför granskning av detaljplanen. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen tidigast kan ske under Q3 2019, antagande av planen väntas kunna ske tidigast under Q4 2019. Denna tidplan förutsätter att planområdet från samrådet delas in i två etapper och avser tiderna för en första etapp.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2017-11-06 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Kolkajen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett betydande överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt som omfattas av inriktningsbeslutet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnation av kvartersmark. Framtagande av detaljplan ska bekostas av de exploitörer som är aktiva i planområdet för detaljplaneförslaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen, Hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden och övriga styrdokument. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6

november 2017. Redogörelse för hur den föreslagna exploateringen uppfyller stadens mål finns i inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att granskning av detaljplanen kan ske tidigast under Q3 2019. För de kvarter som nu föreslås markanvisas bedöms byggstart kunna ske cirka år 2025 och inflyttning år 2027. Fördröjningen i tid mellan antagen detaljplan och byggstart beror på de omfattande arbeten som staden ska utföra innan området kan bebyggas. Förorenade mark- och vattenområden ska saneras och sedimentreningen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Först efter att tillstånd beviljats kan saneringen påbörjas och därefter ska staden bygga kajkonstruktion, ön samt arbetsgator och ledningar i området. Resterande kvarteren i Kolkajen planeras markanvisas under 2019.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Genomförandebeslut (alternativt delgenomförandebeslut för en första planetapp) för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen antas, tidigast under Q4 2019 för en första planetapp.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall.

Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Ett antal av dessa bostäder planeras inom kvarteret som markanvisas till AB Stockholmshem. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Kolkajen-Ropsten ingår i det förnyade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om 6 november 2017. Kontorets sammanfattande bedömning finns i inriktningsbeslutet.

Slut