

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden med Selvaag Bostad Entreprenad AB med flera – projekt Terrasskvarteren östra

Genomförandebeslut
Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, projekt Terrasskvarteren östra, till en projektutgift om 91 miljoner kronor, en projektinkomst om 4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 459 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB och Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB till en preliminär köpeskilling om cirka 459 miljoner kronor godkänns.
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB enligt bilaga till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.

Föredragande borgarrådet Anders Österberg

Sammanfattning av ärendet

Terrasskvarteren ingick ursprungligen i detaljplanen för Kolkajen i Hjorthagen i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs beslut om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan.

Detta ärende avser en överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut för exploatering inom Terrasskvarteren östra.

Överenskommelsen om exploatering omfattar cirka 160 lägenheter och cirka 600 m² kommersiella lokaler, totalt 14 000 m² ljus BTA.

Bolagen Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB och Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB ska förvärva marken till ett pris om 38 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 12 100 kronor per m² ljus BTA för lokaler. Enligt prisläge den 1 september 2023.

Utifrån budgetuppdrag om att verka för fler byggstarter och underlätta för att bolag tecknar köpeavtal och tillträder fastigheter har bolagen i överenskommelse om exploatering en option om att tillträda fastigheten i upp till tre etapper. Optionen är villkorad av att fastighetsbildningsförrättning är möjlig att genomföra.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 91 miljoner kronor. De större utgifterna gäller främst en ombyggnad av Hjorthagskopplet samt en dagvattenledning med mur ned till Lilla Värtan. Projektinkomsterna beräknas till cirka 4 miljoner kronor, försäljningsinkomster beräknas till 459 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 304 miljoner kronor.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. I Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter, varav drygt 3 000 är färdigbyggda. Utbyggnad av etappen Terrasskvarteren östra bidrar med 160 lägenheter till kommunfullmäktiges mål, och till målsättningen att i stadsutvecklingen bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Projektet genererar ett överskott. I enlighet med Hjorthagens inriktningsbeslut ska projektet bidra med ett positivt överskott för att täcka tidigare investeringar i Hjorthagen. Utgifter som delvis har varit en förutsättning för exploateringen av Terrasskvarteren har redan tagits inom ramen för andra genomförandebeslut. Samtliga lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Tidigare etapper i Hjorthagen har haft en högre andel hyresrätter och upplåtelse med tomträtt.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret lyfter fram att stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. Utbyggnad av etappen Terrasskvarteren östra bidrar med 160 lägenheter till kommunfullmäktiges mål, och till målsättningen att i stadsutvecklingen bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden och utpekad som profilområde inom hållbarhet. Här ska det byggas minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser uppdelat mellan 14 delområden.

I delområdet Hjorthagen började de första bostäderna byggas våren 2011 med första inflyttning 2012. I Hjorthagen planeras sammanlagt ca 6 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått cirka 15 000 nya invånare.

Jag välkomnar detta ärende som avser genomförande av Hjorthagens deletapp Terrasskvarteren östra. Projektet möjliggör tre huskroppar med cirka 160 lägenheter samt kommersiella lokaler. Byggnaderna kommer att uppföras på en smal markremsa med nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Platsen var tidigare en del av gasproduktionsområdet med enklare byggnader och en infartstunnel till anläggningar Hjorthagsberget. Den nya byggnationen innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten. Tryggheten kommer i och med projektet att öka väsentligt i området. Det är bra att boendeparkering löses via parkeringsköp i Hjorthagsgaraget som byggs av Stockholm Parkering.

Jag noterar att projektets lönsamhet är god och ligger över genomsnittet för andra exploateringsprojekt inom staden. Det överskott som projektet genererar är ett viktigt bidrag till det slutliga ekonomiska resultatet av hela exploateringen i Hjorthagen. Utöver att projektet ska generera ett överskott till resterande delar av Hjorthagen har exploateringsutgifter som Terrasskvarteren direkt är beroende av redan tagits.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2025/324-1.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 23 april 2025

Anders Österberg
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Terrasskvarteren ingick ursprungligen i detaljplanen för Kolkajen i Hjorthagen i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs beslut om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Efter granskning tecknade endast en av de två markanvisade byggaktörerna överenskommelse om exploatering, vilken godkändes av kommunfullmäktige den 4 november 2024 (KS 2024/933).

Detta ärende avser en överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut för exploatering inom Terrasskvarteren östra, som utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. Med 10–12 våningar bildar de en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen på Hjorthagsberget. Exploateringsgraden uppgår till 5,55. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 7 november 2024. Området för detaljplanen har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde.

Beslut om markanvisning till Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB och Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB fattades av exploateringsnämnden den 7 november 2024. Bolagen markanvisades genom direktanvisning efter det att tidigare byggaktör lämnat tillbaka sin markanvisning. Markpriserna har bestämts utifrån en markanvisningstävling som hölls för ”Norra Pirkvarteret” i Kolkajen 2017. Priset har därefter indexerats till 1 september 2023.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen om exploatering omfattar cirka 160 lägenheter och cirka 600 m² kommersiella lokaler, totalt 14 000 m² ljus BTA. Bolagen ska förvärva marken till ett pris om 38 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder och 12 100 kronor per m² ljus BTA för lokaler. Prisläge den 1 september 2023.

Moderbolagsborgen lämnas av Selvaag Bolig ASA.

Planerad byggstart för exploateringsarbeten är tidigast den 30 december 2026. Produktionstiden till första inflyttning beräknas till 18 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 28 månader.

Byggaktörernas tillträde är beroende av att stadens arbeten med markrening inom området är slutförda och att stadens entreprenader med iordningställande av kringliggande gator och ny tunnel är avslutade.

Utifrån budgetuppdrag om att verka för fler byggstarter och underlätta för att bolag tecknar köpeavtal och tillträder fastigheter har bolaget i överenskommelse om exploatering en option om att tillträda fastigheten i upp till tre etapper. Optionen är villkorad av att fastighetsbildningsförrättning är möjlig att genomföra.

Avtalen innehåller krav på att uppfylla de hållbarhetsmål för Norra Djurgårdsstaden som formulerats för etappen Terrasskvarteren östra. Överenskommelsens giltighet är villkorad av att kommunfullmäktige senast den 15 december 2025 godkänner överenskommelsen, antar ny detaljplan och godkänner förslaget till genomförandebeslut för Terrasskvarteren östra.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 91 miljoner kronor. De större investeringsutgifterna gäller en ombyggnad av Hjorthagskopplet samt en dagvattenledning med mur ned till Lilla Värtan. Utgifter som delvis är en förutsättning för exploateringen av Terrasskvarteren östra har dock redan tagits inom ramen för (del)genomförandebeslut för marksanering i Kolkajen, Bobergsgatan, Gasverksvägen, en ny bergtunnel och konst i parken vid Husarviksbron.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägare samt vidarefakturerings av grovschakt till byggaktören. Försäljningsinkomsterna beräknas till 459 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 455 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 304 miljoner kronor. Detta bör ses i ett sammanhang där tidigare etapper i Hjorthagen har haft lägre nettonuvärde men en högre andel hyresrätter och mark upplåten med tomträtt. Kommunfullmäktige beslutade den 23 september 2024 om reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. I inriktningsbeslutet framgår att Terrasskvarteren ska bidra med ett positivt överskott för att täcka andra investeringar inom Hjorthagen.

För Terrasskvarteren östra finns en bullerproblematik som orsakas av trafiken på Lidingöbron, Bobergsgatan och Gasverksvägen. Under planprocessen har förutsättningarna för att bygga bullerskärmar på Lidingöbron utgått vilket har inneburit att bullret behöver hanteras av byggnaden genom en stor andel små lägenheter. Den stora andelen små lägenheter resulterar i att förhållandet mellan bostadsarean och bruttoarean ökar och att byggnaden därigenom får en sämre effektivitet. Om effektiviteten minskar på grund av bullersituationen föranleder detta en prisreduktion, vilken regleras i överenskommelsen om exploatering, bilaga 1. I kalkylen är byggrättsvärdena konservativt beräknade. Om full effektivitet uppnås kommer intäkterna från försäljningen att öka med cirka 67 miljoner kronor.

Utifrån rådande konjunktur finns risker att bolagen inte kan tillträda alternativt inte kan starta sin produktion. Om bolagen utnyttjar sin option om att tillträda i etapper sänks nettonuvärdet med cirka 8 miljoner kronor.

De senaste årens entreprenadindex har generellt ökat kraftigare än den indexuppräknings på 5 procent per år som kalkylen tar höjd för. För att möta ovan ekonomiska osäkerheter samt andra okända riskfaktorer har en utgiftsreserv om cirka 20 procent motsvarande 14 miljoner kronor inkluderats i projektkalkylen.

En kvarvarande risk i projektet är överklagande av detaljplanen. Bland inkomna yttranden har synpunkter på bebyggelsens höjd varit de vanligast förekommande, från såväl remissinstanser och sakägare som allmänhet. Därutöver har länsstyrelsen haft synpunkter på regleringen av skydd mot bullerstörning i de planerade bostäderna.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Hjorthagen 1:3, Norra Djurgårdsstaden och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Terrasskvarteren östra och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 91 miljoner kronor, en projektinkomst om 4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 459 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 459 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

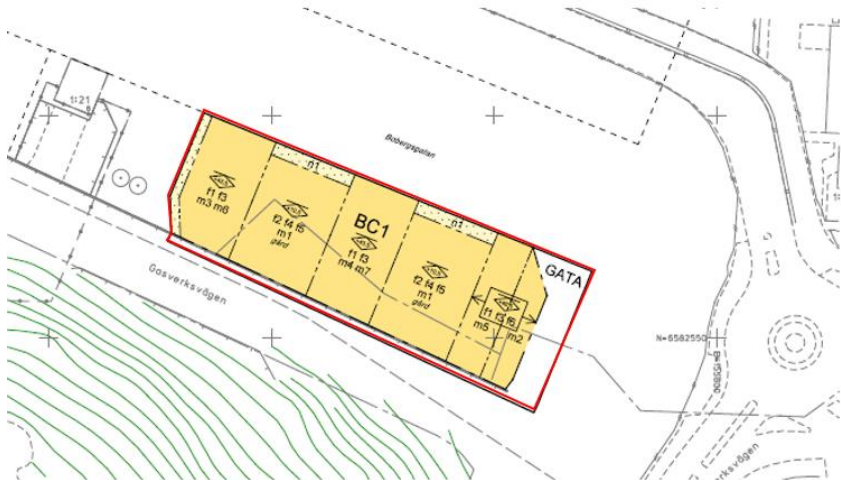
Bakgrund till överenskommelsen

Detaljplanen för Terrasskvarteren ingick initialt detaljplanen för Kolkajen och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Detaljplanen för Kolkajen inklusive Terrasskvarteren var på samråd under 2016. I samrådsskedet innehöll detaljplanen ca 1 500 bostäder med en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130 bostadsrätter. Därutöver ca 11 000 m² kommersiella lokaler, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor.

I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs ett beslut om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Detaljplanen för Terrasskvarteren var på granskning december 2022 till januari 2023.



I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering för Terrasskvarteren skrev endast ett av de två markanvisade bolagen under. Utifrån detta beslutades att dela detaljplanen i två, Terrasskvarteren samt Terrasskvarteren östra. Terrasskvarteren godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2024-08-22. Ny omfattning för detaljplanen Terrasskvarteren östra redovisas nedan med röd markering nedan.



Området för detaljplanen har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde. På området fanns tidigare enklare byggnader samt en infartstunnel till anläggningar Hjorthagsberget.

Planområdet för Terrasskvarteren östra berör fastigheten Hjorthagen 1:3 som ägs av staden. Totalt uppgår detaljplanens area till cirka 2 600 m².

Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB, nedan kallade Bolagen markanvisades genom direktanvisning efter det att tidigare byggaktör lämnat tillbaka sin markanvisning.

Markpriserna har bestämts utifrån en markanvisningstävling som hölls för "Norra Pirkvarteret" i Kolkajen under perioden 2017-07-06 till 2017-09-18 med anbud på pris, med förutsättning att högst avgivna anbudspris erhöll markanvisning av tävlingstomten. Pristävlingen anordnades i syfte att få ett marknadsmässigt pris att utgå från vid prissättning i efterkommande markanvisningsförfaranden med fast pris. AB Abacus Bostad inkom med det högsta priset och markanvisades "Norra Pirkvarteret" för 34 007 kronor per m2 BTA bostad. Priset har därefter uppdaterats till 1 september 2023 och behandlats i expertrådet 2024-06-04.

För Terrasskvarteren östra finns en bullerproblematik som orsakas av trafiken på Lidingöbron samt trafiken på Bobergsgatan och Gasverksvägen. Strukturen möjliggör inte kvarter vilket skulle medfört en bebyggelse med tyst innergård. Under planprocessen har förutsättningarna för att bygga bullerskärmar på Lidingöbron utgått vilket har inneburit att bullret behöver hanteras av byggnaden och genom en stor andel små lägenheter. Den stora andelen små lägenheter resulterar i att förhållandet mellan bostadsarean och bruttoarean ökar och att byggnaden därigenom får en sämre effektivitet. Förutsatt att effektiviteten minskar på grund av bullersituationen föranleder detta en prisreduktion, enligt de förutsättningar som beslutats av expertrådet, se exempel i överenskommelse om exploatering, bilaga 1.

Detaljplanen har utformats i samarbete med det tidigare markanvisade bolaget, plankarta, planbeskrivning och gestaltungsprinciper kommer att användas för som underlag för planens antagande.

Beslut om markanvisning fattades av nämnden 2024-11-07 till Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB. Moderbolagsborgen lämnas Selvaag Bolig ASA, (992 587 776).

Terrasskvarteren östra utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Med 10–12 våningar, som ansluter till planerade byggnader inom gasverket och accentuerar stationsläget och de storskaliga strukturerna i Ropsten, kommer byggnaderna att bilda en tydlig fond till Kolkajen. Likt övriga byggnader längs Hjorthagsbergets fot skapar de en öppen struktur som låter bergets grönska vara synlig i stadslandskapet. Längs Gasverksvägen skapas tillsammans med ny bebyggelse i Gasverket Östra, en serie av solitära huskroppar som landar i mer samlade volymer på den lägre nivån.



Terrasskvarteren östra omfattar cirka 160 lägenheter, Totalt 14 000 m2 ljust BTA.

Bolaget ska förvärva till ett pris för 38 500 kronor per m2 ljus BTA för bostäder och 12 100 kronor per m2 ljus BTA för lokaler. Värdetidpunkt är den 1 september 2023.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-pm för Kolkajen-Ropsten 2015-05-21
- Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning, 2024-11-07
- Gällande inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i
- kommunfullmäktige 2024-09-23.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2024-11-07

Beslut om genomförandet och antagande av detaljplanen för Terrasskvarteren östra planeras kunna fattas av kommunfullmäktige under våren 2025.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering upprättas med Bolaget.

Fastigheten kommer att upplåtas med lagfart.

Staden ansvarar för schakt och markrening inom kvartersmark och allmän platsmark samt utbyggnad av gator och parker på allmän platsmark. Byggaktören ersätter staden för schakt och provisoriska stödmurar.

Planerad byggstart för exploateringsarbeten är tidigast 2026-12-30. Produktionstiden till första inflyttning beräknas till 18 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 28 månader.

Avtalen innehåller krav på att uppfylla de hållbarhetsmål för Norra Djurgårdsstaden som formulerats för etappen Terrasskvarteren östra. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-06-04 (dnr E2023-04588).

Utifrån budgetuppdrag om att verka för fler byggstarter och underlätta för bolag tecknar köpeavtal och tillträder fastighet har bolaget i överenskommelse om exploatering en option om att tillträda fastigheten i upp till tre etapper. Optionen är villkorad av att fastighetsbildningsförrättning är möjlig att genomföra.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 304 miljoner kronor motsvarande 2 154 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Detta bör ses i ett sammanhang där tidigare etapper i Hjorthagen har haft lägre nettonuvärde per ekvivalent lägenhet men en högre andel hyresrätter och tomträtter. Projektet är en del av Hjorthagens inriktningsbeslut där det framgår att projektet ska bidra med ett positivt överskott för att täcka andra investeringar inom Hjorthagen.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,55.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 91 miljoner kronor, varav 0 miljon kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 0 miljon kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

De större posterna som återfinns i projektets investeringsutgifter gäller främst en ombyggnad av Hjorthagskopplet samt en dagvattenledning ned med mur ned till Lilla Värtan.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägare samt vidarefakturerings av grovschakt till byggaktören.

Försäljningsinkomster som avser byggrätterna beräknas till 459 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 455 miljoner kronor.

Byggaktörer står för plankostnad samt VA-anslutning. Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 575 000 kronor i fast prisnivå. Dock är denna siffra exklusive redan godkända delgenomförandebeslut så som markreningen i området samt Bobergsgatan, Gasverksvägen och en ny bergtunnel. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 416 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 91 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 4 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-61,6	-14,3	-13,3	-1,3	-90,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	1,1	0,0	2,4	0,0	3,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-60,5	-14,3	-10,9	-1,3	-87,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	459,0	0,0	459,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 455 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är god och det bedöms inte föreligga någon risk för projektets totala ekonomi.

Dock har några risker identifierats som bör lyftas.

- Byggrättsvärdena är konservativt beräknade i kalkylen och förutsätter att byggaktören erhåller full prisreduktion baserat på erhållen effektivitet. Förutsatt att full effektivitet uppnås kommer intäkterna från försäljningen att öka med ca 67 miljoner kronor.
- Utifrån rådande konjunktur finns risker att Bolagen inte kan tillträda alternativt inte kan starta sin produktion.
- De senaste årens entreprenadindex har generellt ökat kraftigare än den indexuppräknings på 5 procent per år som kalkylen tar höjd för.
- Förutsatt att Bolagen utnyttjar sin option om att tillträda i etapper och sänks nettovärdet med cirka 8 miljoner kronor.

För att möta ovan ekonomiska osäkerheter samt andra okända riskfaktorer har en utgiftsreserv om cirka 20 procent motsvarande 14 miljoner kronor inkluderats i projektkalkylen.

Slutsats ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att Terraskvarteren redovisar ett positivt nettonuvärde för staden om ca 314 miljoner kronor. Projektets lönsamhet är god och ligger över genomsnittet för andra exploateringsprojekt inom staden. Det överskott som projektet genererar ett mycket viktigt bidrag till det slutliga ekonomiska resultatet av hela exploateringen i Hjorthagen. Utöver att projektet ska generera ett överskott till resterande delar av Hjorthagen, enligt inriktningsbeslutet, har exploateringsutgifter som Terraskvarteren direkt är beroende av redan tagits.

Följande redan tagna genomförandebeslut har delvis varit en förutsättning för exploateringen av Terraskvarteren:

- Delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen
- Genomförandebeslut för Bobergsgatan, Gasverksvägen och en ny bergtunnel
- Genomförandebeslut konst i parken vid Husarviksbron.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Terrasskvarteren östra innehåll med 160 bostäder samt en lokal vilket stödjer målet om en växande stad.

Ett mål i stadsutvecklingen är att bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 1930-1950. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter planeras med den utgångspunkten.

Lokaler

Inom detaljplanen finns närservice. Inom detaljplanen för Kolkajen som Terrasskvarteren brutits ut ifrån planeras två förskolor med totalt nio avdelningar. Här planeras även LSS-boende, samt en konsthall i det före detta vattengasverket.

Social hållbarhet

Inför samråd 2016, då detaljplanen ingick i den större detaljplanen för hela Kolkajen, togs det fram en social konsekvensbeskrivning (SKB). Arbetet har bland annat grundat sig i en dialogprocess med fyra olika fokusgrupper med ungdomar från områdena Lidingö, Östermalm, Gärdet samt Skärholmen.

I SKBn bedöms planförslaget skapa flera nya mötesplatser. En styrka är de stora offentliga ytorna så som torget, vattenrummet och stadsdelsparkerna. I SKBn identifierades att mindre mötesplatser inte var planlagda i så stor utsträckning.

Planförslaget för Kolkajen kommer att tillföra offentliga platser av hög kvalitet i form av gator, torg, parker och bryggor. Bebyggelsen utformas för att hänga samman med tidigare utbyggda delar av Norra Djurgårdsstaden och för att möta det stora vattenrummet.

Genom att nya bostäder och lokaler tillskapas bedöms tryggheten öka väsentligt i området. Nya kopplingar genom området ger möjlighet att röra sig på olika sätt vilket också kan stärka känslan av trygghet.

Genom kraven rörande social hållbarhet i Norra Djurgårdsstadens handlingsprogram för hållbar stadsutveckling i Kolkajen åtar sig Bolagen att skapa sysselsättning för personer från stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden.

Jämställdhet och trygghet

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanen för Terrasskvarteren östra innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

Barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Fördjupade barnkonsekvensanalyser togs fram i SKBn 2016. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik i området. Bobergsskolan nås utan att korsa någon bilväg.

Tillgänglighet

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

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är stora höjdskillnaderna inom detaljplanen mellan Bobergsgatan och Gasverkssvägen, tillgängligheten däremellan har studeras särskilt.

Byggnaderna kommer att ha entréer både nere vid Bobergsgatan och uppe vid Gasverkssvägen.

Miljömässig hållbarhet

Kolkajen planeras enligt Norra Djurgårdsstadens ”Program för hållbar stadsutveckling”. Byggaktören åtar sig i markanvisningsavtalet att följa handlingsprogrammet som har tagits fram för Terrasskvarteren. I dessa dokument ställs höga krav på grönytefaktor och låg energiförbrukning. Parkering förläggs genom p-köp i det bergrumsgarage som Stockholm Parkering AB bygger, och på byggaktörerna ställs krav att för att ytterligare underlätta resande med kommunala färdmedel och cykel.

Tidig miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

För Terrasskvarteren har stort arbete med bullerreducering genomförts skett genom husens utformning. Sanering av markföroreningar pågår. Två ekar har bevarats för att bevara spridningssambandet mellan nationalstadsparken och Hjorthagen.



Bild, bevarade ekar i den planerade Terrassparken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då exploateringsområdet idag till största del utgörs av hårdgjord mark så kommer ett nettotillskott av grönyta att tillföras området. En ekologiutredning har tagits fram i syfte att stärka spridningssambanden mellan nationalstadsparken och Hjorthagsberget i de kommande anläggningarna av parker och grönområden.

Hållbarhetskrav

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till 2027 och första inflyttning bedöms till tidigast år 2028.

Innan Bolaget kan tillträda fastigheten ska Staden genomföra följande entreprenader

- Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår t.o.m. Q4 2025.
- Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi. pågår t.o.m. Q1 2025. Därefter utförs ventilationsrum och fyllning i befintlig tunnel under cirka 4 månader.
- Stadens arbeten med markrening inom kvarteret, Utvärdering av åtgärder förväntas vara klara under 2025.

Fastighetsbildningar för kvarteret sker Q2 2027

Risker och osäkerheter

Projektet Terrasskvarteren har under detaljplaneprocessen aktivt arbetat med att minimera de projektrelaterade riskerna. De största kvarvarande riskerna i projektet listas nedan:

Överklagande av detaljplanen

Bland inkomna yttranden under granskningen har synpunkter på bebyggelsens höjd varit de vanligast förekommande, från såväl remissinstanser och sakägare som allmänhet. Därutöver har framför allt länsstyrelsen haft synpunkter på regleringen av skydd mot bullerstörning i de planerade bostäderna.

Konjunktur

Stadsutveckling är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser. Bostadsmarknaden är också avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor.

Pågående entreprenader

Byggaktörernas tillträde är beroende av att stadens entreprenader med iordningställande av kringliggande gator och arbete med en ny tunnel är färdigställd.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, ledningsägare och SL.

Då projektet medför en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektets kostnader, intäkter, tider, fördelning av upplåtelseformer och exploateringsöverenskommelser, måluppfyllelse och risker gicks igenom utifrån upprättad nuvärdekalkyl, detta tjänsteutlåtande samt, som orientering, detaljplanen med tillhörande kvalitetsprogram.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utbyggandet av Terrasskvarteren östra blir en naturlig fortsättning på det pågående arbetet med utbyggnaden i Norra Djurgårdsstaden. Färdigställandet av kvarteren kommer innebära att Gasverksområdet får en tydligare och mer välkomnande entré från Ropsten.

Projektets ekonomi är god och ger ett positivt nettonuvärde om 304 miljoner kronor som bidrar till övriga delar av stadsutvecklingen i Hjorthagen.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. I Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter, varav drygt 3 000 är färdigbyggda. Utbyggnad av etappen Terrasskvarteren östra bidrar med 160 lägenheter till kommunfullmäktiges mål, och till målsättningen att i stadsutvecklingen bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Projektet genererar ett överskott. I enlighet med Hjorthagens inriktningsbeslut ska projektet bidra med ett positivt överskott för att täcka tidigare investeringar i Hjorthagen. Utgifter som delvis har varit en förutsättning för exploateringen av Terrasskvarteren har redan tagits inom ramen för andra genomförandebeslut. Stadsledningskontoret konstaterar att samtliga lägenheter ska upplåtas med

bostadsrätt. Tidigare etapper i Hjorthagen har haft en högre andel hyresrätter och upplåtelse med tomträtt.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, projekt Terrasskvarteren östra, till en projektutgift om 91 miljoner kronor, en projektinkomst om 4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 459 miljoner kronor. Utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att försäljning av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till en preliminär köpeskilling om cirka 459 miljoner kronor godkänns, att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Selvaag Bostad Entreprenad AB, Selvaag Bostad Fastigheter 21 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 22 AB, Selvaag Bostad Fastigheter 23 AB enligt bilaga 1 godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.