



Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden med Nya Hem NYAB 43 AB – projekt Terrasskvarteren

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, till en projektutgift om 126 miljoner kronor, en projektinkomst om 5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 211 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.
3. Försäljning av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Nya Hem NYAB 43 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 211 miljoner godkänns.
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt bilaga till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Terrasskvarteren är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs beslut om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Endast en av de markanvisade byggaktörerna har skrivit under överenskommelse om exploatering. De byggrätter som är markanvisade till den byggaktör som ännu inte har skrivit under överenskommelsen kommer att behandlas i ett separat ärende.

Beslut om markanvisning till Kärnhem Gul AB fattades av exploateringsnämnden den 15 oktober 2020. Överenskommelse om exploatering föreslås tecknas med ett

nybildat bolag inom samma koncern, Nya Hem NYAB 43 AB. Moderbolagsborgen lämnas av Obos Nya Hem. Överenskommelsen om exploatering omfattar 66 lägenheter och en lokal. Samtliga lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget ska förvärva marken till ett pris om 32 000 kronor/kvadratmeter för bostad samt 11 000 kronor/kvadratmeter för lokal, prisläge 1 september 2017.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126 miljoner kronor. De större utgifterna avser en ny tunnel till Stockholm Exergis bergrumsanläggning, en temporär pumpstation samt Terrassparken. Utgifter som delvis är en förutsättning för exploateringen av Terrasskvarteren har därutöver tidigare tagits inom ramen för andra (del)genomförandebeslut för Bobergsgatan, Gasverksvägen, marksanering i Kolkajen, Exergis nya infartstunnel och konst i parken vid Husarviksbron. Projektinkomsterna beräknas till cirka 5 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 211 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 72 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 bidrar med 66 lägenheter till kommunfullmäktiges mål, och till målsättningen att i stadsutvecklingen bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Projektet genererar ett överskott som bidrar positivt till det ekonomiska resultatet för exploateringen i Hjorthagen. I enlighet med Hjorthagens inriktningsbeslut, reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen samt reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten dnr KS 2024/782, 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 tomrätter.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att utbyggnad av Norra Djurgårdsstadens etapp Terrasskvarteren bidrar med 66 lägenheter och till att Norra Djurgårdsstadens nya kvarter byggs ihop med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till år 2035. I Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter, varav drygt 3 000 är färdigbyggda.

Jag välkomnar detta ärende som omfattar 66 nya bostäder inom Terrasskvarteren, en deletapp i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Projektet bidrar till att bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 1930-1950. Förbättrade gång- och cykelvägar och mindre projekt i befintlig bebyggelsestruktur i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter planeras med den utgångspunkten.

Terrasskvarteren har kompletterats med en mindre yta för att möjliggöra en uteservering, Terrassparken anläggs som en mindre mötesplats och två större ekar har bevarats vilket kommer att stärka viktiga ekologiska samband.

Byggaktören i markanvisningsavtalet har tagit fram ett koncept för att utforma bostäder och övriga funktioner i husen för att skapa varierade bostads- och boendeformer för stockholmarens olika behov idag och i framtiden. Målet är att 30 procent av lägenheterna ska skilja sig från normallägenheter med bland annat varannan-vecka-lägenheter med skjutbara väggar.

Det är glädjande 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.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2024/933-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 23 oktober 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 23 september 2024 om reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Terrasskvarteren är en deletapp i Hjorthagen, som utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med stor nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen på Hjorthagsberget. Området för Terrasskvarteren har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde. På området fanns tidigare enklare byggnader samt en infartstunnel till anläggningar i Hjorthagsberget.

Terrasskvarteren ingick ursprungligen i detaljplanen för Kolkajen. I samband med att strukturen för Kolkajen omarbetades togs ett beslut om att bryta ut Terrasskvarteren till en egen detaljplan. Endast en av två markanvisade byggaktörer har efter granskning av detaljplanen skrivit under överenskommelse om exploatering. De byggrätter som är markanvisade till den byggaktör som ännu inte har skrivit under överenskommelsen kommer att behandlas i ett separat ärende som kommer att benämnas Terrassen östra.

Detaljplanen för Terrasskvarteren möjliggör två huskroppar med cirka 66 lägenheter och cirka 90 kvadratmeter kommersiella lokaler. Samtliga lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Boendeparkering löses via parkeringsköp i Hjorthagsgaraget som byggs av Stockholm Parkering.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen har tagits för att påbörja markrening och arbetsgator inom området. Markrening är i det närmaste genomförd och arbete med utbyggnad av arbetsgator och ledningar har påbörjats under hösten 2023.

Överenskommelser om exploatering

Beslut om markanvisning till Kärnhem Gul AB fattades av exploateringsnämnden den 15 oktober 2020. Överenskommelse om exploatering föreslås tecknas med ett nybildat bolag inom samma koncern, Nya Hem NYAB 43 AB. Moderbolagsborgen lämnas av Obos Nya Hem.

Överenskommelsen om exploatering omfattar 66 lägenheter och en lokal, totalt 5 800 m² ljus BTA. Bolaget ska förvärva marken till ett pris om 32 000 kronor/m² ljus BTA bostad samt 11 000 kronor/m² ljus BTA lokal, prisläge 1 september 2017.

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. Avtalen innehåller krav på att uppfylla hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden.

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

Tillträdesdagen förutsätter att beslut om bildande av fastigheten vunnit laga kraft, att stadens arbeten med markrening inom planområdet är slutförda och att stadens entreprenader omfattande arbetsgator med ledningar för Gasverksvägen respektive Bobergsgatan samt ny tunnel och åtgärder i befintlig tunnel till Stockholm Exergi har färdigställts och godkänts vid slutbesiktning.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126 miljoner kronor. Av dessa utgör 1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De större utgifterna avser en ny tunnel till Stockholm Exergis bergrumsanläggning, en temporär pumpstation samt Terrassparken. Projektinkomsterna beräknas till 5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägare samt vidarefakturerings av grovschakt till byggaktören. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 211 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 206 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 72 miljoner kronor. Utgifter som delvis är en förutsättning för exploateringen av Terrasskvarteren har dock redan tagits inom ramen för (del)genomförandebeslut för Bobergsgatan, Gasverksvägen, marksanering i Kolkajen, Exergis nya infartstunnel och konst i parken vid Husarviksbron.

Utifrån rådande konjunktur finns risker kopplat till framtida indexutveckling för byggrätter och entreprenadindex, samt att bolaget inte kan tillträda alternativt inte kan starta sin produktion. För att möta ovan ekonomiska osäkerheter samt andra okända riskfaktorer har en utgiftsreserv om cirka 20 procent motsvarande 20 miljoner kronor inkluderats i projektkalkylen.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 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 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 126 miljoner kronor, en projektinkomst om 5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 211 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Nya Hem NYAB 43 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 211 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Detta ärende avser genomförande samt försäljning av byggrätter inom Terrasskvarteren. Terrasskvarteren är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I Hjorthagen planeras sammanlagt ca 6 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker.

Terrasskvarteren ingick ursprungligen i detaljplanen för Kolkajen för vilken samråd hölls 2016. 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. Endast en av de två markanvisade byggaktörerna har efter granskning skrivit under överenskommelse om exploatering. De byggrätter som är markanvisade till den byggaktör som ännu inte har skrivit under överenskommelsen har därför lyfts ut ur detaljplanen och kommer att behandlas i ett separat ärende där det kommer att benämnas som Terrassen östra.

Detta tjänsteutlåtande avser därför enbart ett av de två kvarteren inom den ursprungliga detaljplanen för Terrasskvarteren, och kommer i detta tjänsteutlåtande att benämnas Terrasskvarteren. Detaljplanen planeras för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 2024-08-22.

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i exploateringsnämnden 2019-12-12 samt i KF 2020-11-02. En ytterligare revidering av inriktningsbeslutet fattades beslut om i exploateringsnämnden 2024-06-13.

Detaljplanen för Terrasskvarteren möjliggör två huskroppar med cirka 66 lägenheter, samt cirka 90 kvadratmeter kommersiella lokaler. Samtliga lägenheter skall upplåtas med bostadsrätt. Boendeparkering löses via parkeringsköp i Hjorthagsgaraget som byggs av Stockholm Parkering i renat bergrum med infart under Gasverksvägen.

Beslut om markanvisning fattades av nämnden 2020-10-15 till Kärnhem Gul AB. Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med ett nybildat bolag inom samma koncern, Nya Hem NYAB 43 AB.

Både beslut om genomförandet och godkännande av detaljplanen för Terrasskvarteren planeras kunna fattas av kommunfullmäktige hösten 2024.

2010 beslutade kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Miljöåtagandena är konkretiserade i en kontrollplan, Handlingsprogram version 2.0, och ingår som åtaganden med krav på uppföljning i överenskommelserna om exploatering mellan respektive byggherre och staden.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen (Dnr 123-1339/2017) har tagits för att påbörja markrening och arbetsgator inom området. Markrening är i det närmaste genomförd

och arbete med utbyggnad av arbetsgator och ledningar har påbörjats under hösten 2023. Byggnation av bostäder påbörjas i början av 2026 med inflyttning 2027-2028.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 72 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 126 miljoner kronor. Av dessa utgör 1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna uppgår till cirka 5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 211 miljoner kronor. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-02. (E2017-03829)

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att utbyggnad av etappen Terrasskvarteren överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktsplan, budget samt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Ekonomiskt kommer Terrasskvarteren att ge positivt resultat.

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 kvadratmeter 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 har endast ett av de två markanvisade bolagen skrivit under på grund av detta kommer den östra delen av Terrasskvarteren kommer att bort från detaljplanen för att antas senare i år med namnet Terrassen östra. Ny omfattning för detaljplanen Terrasskvarteren redovisas nedan med röd markering nedan.



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

Planområdet för Terrasskvarteren berör fastigheten Hjorthagen 1:3 som ägs av staden. Totalt uppgår detaljplanens area till cirka 1 330 kvadratmeter.

Markanvisningen har skett genom direktanvisning enligt de förutsättningar som sattes i markanvisningstävlingen för Kolkajen 2018. Markanvisningstävlingen var med fast pris där byggaktörerna utifrån sin vision blev bedömda på:

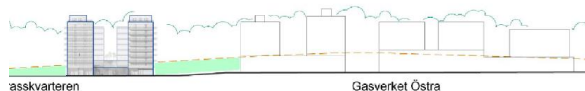
- Arkitektonisk kvalitet – hållbar utformning
- Aktiva och öppna bottenvåningar – offentligt möter privat
- Hållbarhet

Detaljplanen har utformats i samarbete med det markanvisade bolaget.

Beslut om markanvisning fattades av nämnden 2020-10-15 till Kärnhem Gul AB. Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med ett nybildat bolag inom samma koncern, Nya Hem NYAB 43 AB. Moderbolagsborgen lämnas av Obos Nya Hem, (org.nr 559269-1983).

Terrasskvarteren utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med stor 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 omfattar 66 lägenheter, Totalt 5 800 m² ljus BTA

Bolaget ska förvärva till ett pris för markköp om 32 000 kronor/m² ljus BTA bostad samt 11 000 kronor/m² ljus BTA lokal, prisläge 1 september 2017.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-pm för Kolkajen-Ropsten 2015-05-21
- Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning, 2020-10-15
- Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i exploateringsnämnden 2019-12-12 samt i kommunfullmäktige 2020-11-02
- Stadsbyggnadsnämnden beräknas godkänna detaljplanen 2024-08-22

Beslut om genomförandet och antagande av detaljplanen för Terrasskvarteren planeras kunna fattas av kommunfullmäktige under hösten 2024.

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 2026-01-30. Produktionstiden till första inflyttning beräknas till 18 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 28 månader.

Avtalen innehåller krav på att uppfylla hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden formulerade i en kontrollplan för etappen Terrasskvarteren som utgör avtalshandling.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-11-02. (E2017-03829).

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 72 miljoner kronor motsvarande 363 000 kronor per ekvivalent lägenhet (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm 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 5,13.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 126 miljoner kronor, varav 1 miljon kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 1 miljon kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

De större posterna som återfinns i projektets investeringsutgifter gäller främst en ny tunnel till Stockholm Exergis bergrumsanläggning, en temporär pumpstation samt Terrassparken som ska anläggas inom detaljplanen.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägare samt vidarefakturerings av grovschakt till byggaktören.

Försäljningsinkomster som avser byggrätterna beräknas till 211 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 206 miljoner kronor.

Byggaktörer står för plankostnad samt VA-anslutning. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 579 000 kronor i fast prisnivå. Dock är denna siffra exklusive redan godkända delgenomförandebeslut så som markeringen i området samt Bobergsgatan, Gasverksvägen och en ersättningstunnel för ny infart till Exergis bergrumsanläggning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 157 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 126 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 5 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 (-)	-1,1	-57,5	-33,6	-9,6	-11,9	-12,8	-126,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	2,6	2,8	0,0	0,0	5,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-57,5	-31,0	-6,9	-11,9	-12,8	-121,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	210,7	0,0	0,0	210,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -1,2
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 5,6	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	206,1	0,0	0,0	0,0	totalt 206,1
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	206,1	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och 0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1 miljon kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 10 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 206 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 indexerade utifrån startår 2017 och kan komma att förändras fram till tillträdesdatumet.
- Utifrån rådande konjunktur finns risker att Bolaget inte kan tillträda alternativt inte kan starta sin produktion.
- De senaste årens entreprenadindex har generellt ökat kraftigare än den indexuppräknning 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 20 miljoner kronor inkluderats i projektkalkylen.

Slutsats ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att Terraskvarteren redovisar ett positivt nettonuvärde för staden om ca 72 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 Exergis nya infartstunnel
- 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 innehåll med 66 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.

Detaljplanen för Terrasskvarteren har kompletterats med en mindre yta där det möjliggörs för en uteservering. Detaljplanen möjliggörs även anläggandet av Terrassparken som en mindre mötesplats. Inom Terrassparken har två större ekar bevarats under utbyggnad av gata och tunnel vilket kommer att stärka viktiga ekologiska samband.

Byggaktören har i markanvisningsavtalet utformat ett koncept för hur de tänker sig utforma bostäder och övriga funktioner i fastigheterna för att skapa varierade bostads- och boendeformer för stockholmarens olika behov idag och i framtiden.

Obos har som mål att 30 procent av lägenheterna ska skilja sig från normallägenheter med bland annat små lägenheter med loft för säng eller studieplats samt varannan-vecka-lägenheter med skjutbara väggar.

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 Gasverksvägen, tillgängligheten däremellan har studeras särskilt.

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

Barnrättsperspektivet

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.

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 innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

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 år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Innan Bolaget kan tillträda fastigheten ska Staden genomföra följande entreprenader:

- Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen, pågår t.o.m. Q4 2024.
- 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. Q3 2024. 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 2024.
- Fastighetsbildningar för kvarteret Q4 2025

Risker och osäkerheter

Projektet Terrasskvarteret 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 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 72 miljoner kronor.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 oktober 2024 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 bidrar med 66 lägenheter till kommunfullmäktiges mål, och till målsättningen att i stadsutvecklingen bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens äldre bebyggelse.

Projektet genererar ett överskott som bidrar positivt till det ekonomiska resultatet för exploateringen i Hjorthagen. 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 tomrätter.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, projekt Terrasskvarteren, till en projektutgift om 126 miljoner kronor, en projektinkomst om 5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 211 miljoner kronor. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025. Stadsledningskontoret föreslår vidare att försäljning av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Nya Hem NYAB 43 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 211 miljoner godkänns, att överenskommelse om

exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt bilaga 1 godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.

Stadsledningskontoret noterar att överenskommelsens giltighet är villkorad av att kommunfullmäktige senast den 19 november 2024 godkänner överenskommelsen, antar ny detaljplan och godkänner förslaget till genomförandebeslut för Terrasskvarteren.