

Från: Bjorn Gustafsson <bjorn.gustafs63@gmail.com> Date: sön 19 dec. 2021 kl 23:49 Subject: Fwd: Till ledamöterna i Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden To: <johan.nilsson@stockholm.se>, <emilia.bjuggren@stockholm.se>, <annika.elmlund@stockholm.se>, <bo.sundin@one.se>, Arne Fredholm <arne@fredholm.biz>, <peter.backlund@botkyrka.se>, Hampus Rubaszkin <hampus.rubaszkin@mp.se>, <susanne.wicklund@centerpartiet.se>, <anders_goransson@telia.com>, <melsa.salvo@gmail.com>, <clara.lindblom@stockholm.se>, <buckcaine@hotmail.com>, <christina.wallmark@stockholm.se>, <mikael.valdorson@outlook.com>, <bo.fellstrom@outlook.com>, <fs.staden@hinterscape.com>, <joakim.ronnback@liberalerna.se>, <ylva.larsson@stockholm.se>, <torstenlm@hotmail.com>, <andreas.lind@stockholm.se>, <catarina.gabrielsson@vansterpartiet.se>, <anders.edin@stockholm.se>, <joakim.larsson@stockholm.se>, <jan.valeskog@stockholm.se>, <kristina.lutz@stockholm.se>, <hans.breismar@stockholm.se>, <bjorn@ljungconsulting.se>, Cecilia Obermuller <cecilia.obermuller@stockholm.se>, <fredrik.lindstal@stockholm.se>, <mikael.valier@kristdemokraterna.se>, <lisa.pa.las@gmail.com>, <ulf.walther@stockholm.se>, <sara.stenudd@stockholm.se>, <maria.hannas@stockholm.se>, <peter.wallmark@sd.se>, <arne.genschou@telia.com>, <linda.jonsson@moderaterna.se>, <mikael.eskman@stockholm.se>, <ingebrikt.sjovik@gmail.com>, <andre.nilsson@liberalerna.se>, Lennart Tonell <lennart.tonell@gmail.com>, <erik.sarfors@centerpartiet.se>, <isabelle.ljungberg@gmail.com>, <daniel.vencu.velasquez.castro@stockholm.se>, <emiliawm@gmail.com>, <jonas.santesson@stockholm.se>, <jerker.soderlind@sd.se>, <mikaela.karlsson@feministisktinitiativ.se>

Begäran om bordläggning och återremiss till Stadsbyggnads- och Exploateringskontoren av ärendet om byggplanerna för Hjorthagen, etapp 1.

Vi har tidigare skrivit till både Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden om markanvisningarna i Hjorthagen och begärt återremiss till respektive kontor för att de skall återkomma med underlag för hela projektet om 400 lägenheter m.m. samt med illustrationer av projekten. Vi upprepar denna begäran med stöd av nedanstående.

Exploateringskontorets skrivelse med förslag på byggherrar och markområden är daterad 2021-11-10 men publicerades först en månad senare.

Nu har vi fått ut markansökningarna för de tre byggherrar som Exploateringskontoret föreslår: NREP, JM och Gimle.

I september 2020 fanns det ca 15 ansökningar om markanvisning i Hjorthagsparken, i november 2021 fanns ca 35.

Intresset att bygga är onekligen stort.

Urvalsmetoden

Exploateringskontoret skriver om urvalsmetoden (med vår fetstilsmarkering):

*"Samtliga byggaktörer som föreslås för markanvisning har valts genom direktanvisning utifrån utvärdering av svar som inkommit utifrån utskickat frågeformulär. Frågeformuläret har skickats till **ett urval av aktörer som inskickat markanvisningsansökan inom området**. Frågeställningarna i formuläret har innefattats av information om bolaget, motiv till val av byggaktör, **projektidé utifrån platsens förutsättningar, förhållningssätt till hållbarhetsarbete inom Norra Djurgårdsstaden och relevanta referensprojekt.**"*

Urvalsmetoden kan knappast kallas transparent. Hur urvalet av aktörerna som tillsänts frågeformuläret redovisas exempelvis inte.

Vi har inte hunnit men avser att begära ut en förteckning över de som fått frågeformuläret och de svar de inkommit med.

I ansökningarna finner man mycket litet av **"projektidé utifrån platsens förutsättningar, förhållningssätt till hållbarhetsarbete inom Norra Djurgårdsstaden"**

I flera fall liknar materialet i ansökningarna från de föreslagna byggherrarna mest reklambroschyrer för företagen.

Översikt av de tre föreslagna byggherrarnas ansökningar

I tabellen nedan har vi försökt göra Exploateringskontorets föreslagna markanvisningar lättillgängliga genom att sammanställa

- uppgifter ur [ansökningar om markanvisningar](#)
- information om fastighetsgränser från Lantmäteriet
- ansökningarna om markanvisning från Exploateringskontorets Registratur vilka kan läsas nedan genom att klicka på diarienumren i tabellen

Byggherre	antal lgh	fastighet (del av)	datum	Fastighet/kvarter/gata	Diarienummer
NREP	120-130	Hjorthagen 1:1	2021-03-05	Området längs Gasverksvägen och Rådjursstigen	E2020-02515-2
JM AB	30	Hjorthagen 1:5	2021-05-06	Markanvisningsansökan genom direktanvisning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.	E2021-03288-1
		Hjorthagen 1:21	2021-11-05	Uppdaterad en gång.	E2021-02056-1
		Hjorthagen 1:19	2021-11-05	Utpökad plats vid Örnlipporna utmed Artemisgatan och öster om Rådjursstigen..	E2021-04983-1
Gimle	25	Hjorthagen 1:6 Hjorthagen 1:21	2021-10-07	Inskickat markanvisningsansökan. Förnyad markanvisningsansökan. Vid torget, längs Gasverksvägen, kvarteret Villebrådet inom Hjorthagen 1:6, Örnlipporna, vid Rådjursstigen, vid Dianavägen och Artemisgatan samt Ahlsellvägen	E2019-04575-1

Hur överensstämmer byggherrarnas ansökningar med Exploateringskontorets förslag?

I Exploateringskontorets underlag finns ett ortofoto med ungefärliga markområden som föreslås anvisas och vilka byggherrar som avses.



Ortofoto över närområdet Hjorthagskransen samt presentation över byggaktörernas tilldelning av kvarter inom ungefärlig föreslagen markanvisning.

NREP har ansökt om markanvisning vid Gasverksvägen/Rådjursstigen men föreslås anvisning vid Hjorthagens IP:s fotbollsplan, ett område som ligger utanför deras röda ellips i ansökan.

Det aktuella området

Vi är också intresserade av geografiskt närliggande platser.



Vi är intresserade av att stärka gaturummet och bygga i kopplingarna mellan Hjorthagen och gasverket, längs Gasverksvägen och Rådjursstigen. Även närliggande områden är intressanta.

JM har ansökt om markanvisning över hela Hjorthagsparken och föreslås få markanvisning vid Gasverksvägen/Rådjursstigen.

PLATSEN



Hjorthagskransen utgör ett trevligt grönområde inom stadsdelen. Platsen har viktiga naturvärden i form av ett habitattätverk samt ett ekbestånd som alla vill värna om.

Gimle har ansökt om markanvisning inom hela Hjorthagen och föreslås markanvisning vid Gasverksvägen/Rådjursstigen.



Område för markanvisningsansökan enligt markering på karta ovan.

Topografin där NREP och JM har anvisats mark

De markområden som Exploateringskontoret har föreslagit till NREP och JM är mycket kuperade.

Det framgår inte av det ortofoto som Exploateringskontoret presenterat.

I den topografiska kartan nedan har vi markerat NREPs och JM:s markområden i rött.

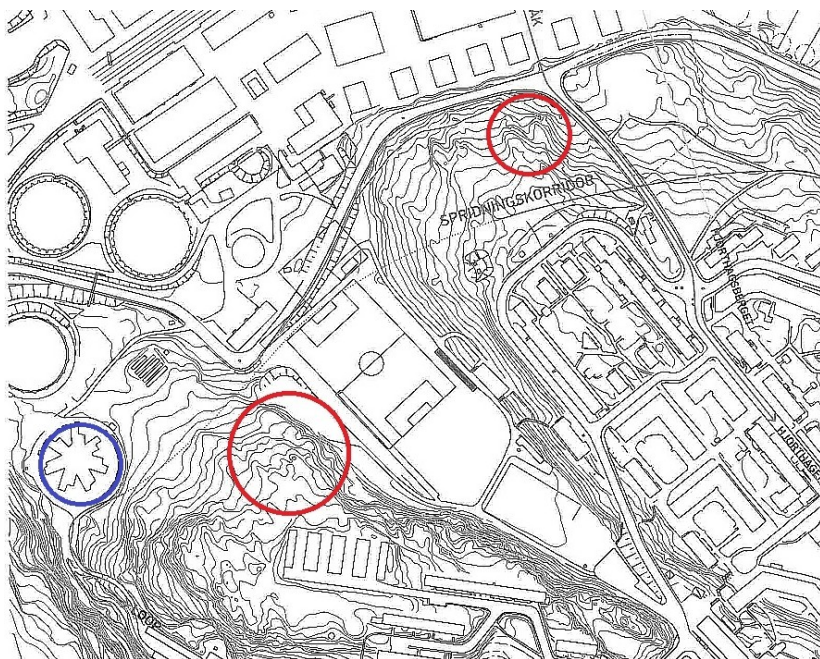
Kartunderlaget är inte helt uppdaterat, bland annat är gångstigen utmed Hjorthagens IP, "Vardagslivets gång", inte inritat.

Platsen för OBOS skyskrapa med 320 iplanerade lägenheter har markerats med blått.

NREP:s och JM:s byggnationer kan bli en arkitektonisk utmaning och vi efterlyser illustrationer.

Staden har ju lovat att den tillkommande bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse i de äldre delarna av Hjorthagen, vad gäller hushöjder, volymer samt gestaltning.

Hushöjden i Hjorthagen är tre våningar med undantag för två trappuppgångar i "Långkorven" där den är fyra.



Samtidigt är Exploateringskontorets formulering av markområdena i termer av fastighetsbeteckningar ytterst tänjbar.

Exempelvis föreslår man att JM tilldelas "del av fastigheten Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:21 och Hjorthagen 1:19".

Om deras förslag godkänns ges kontoret fria händer att anvisa valfri plats i hela norra delen av Hjorthagsparken.

Området för JM bör anges till Hjorthagen 1:19 som stämmer väl med området på ortofotot.

Sammanfattning och yrkande

Vi har nyligen skrivit till både Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden i ärendet och begärt att det skall återremitteras till respektive kontor så att de kan återkomma med underlag för **hela** den planerade byggnationen omfattande 400 bostäder, arbetsplatser samt service.

Plan- och bygglagen är tydlig med att planering är en demokratisk process, som ska präglas av transparens. Vi uppfattar inte att detta helt har uppfyllts bland annat med tanke på att tidsschemat är extremt pressat och infaller i den för många stressade julmånaden.

Vi har också påtalat brist på illustrationer för den byggnation som planeras i denna första etapp om 185 lägenheter.

Vi upprepar därför vår begäran om återremiss till kontoren.

Hjorthagen 2021-12-19

Björn Gustafsson

bjorn.gustafs63@gmail.com

Kicki Langseth

kicki@langseth.se

Kerstin Markselius

kerstin.markselius@gmail.com

Christer Langseth

christer@langseth.se

Mats Rehn

mats.erik.rehn@gmail.com

Calle Millinger

c.millinger@telia.com

Jens Arfvelin

jensarfvelin2@gmail.com

Helena Ruge

helena.arkitekt@gmail.com