

Handläggare
Sofi Klingvall
08-508 267 78**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Markanvisning för bostadsändamål till Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB inom fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 i Hagastaden, Norrmalm, Stockholms kommun.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 till Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
T f avdelningschefGunilla Wesström
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom stadsutvecklingsområdet. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Kvarteren Oxford, Coimbra, Bologna och Humboldt är planlagda för bostäder. Kvarteren är helt eller delvis belägna ovanpå

överdäckningen av E4/E20. Kvarteren Bologna och Humboldt är även belägna ovan den kommande överdäckningen av Värtabanan. Kvarteren innehåller tillsammans ca 280 bostadslägenheter.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning till Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 000 kr per kvadratmeter ljus BTA.

Kontoret bedömer att utgifter förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut.

Kontoret ser positivt på markanvisningen och exploateringen av kvarteren som är av stor betydelse för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann detaljplanen laga kraft.

Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan skapas en ny stadsdel där Solna och Stockholm växer samman. Inom området beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad.

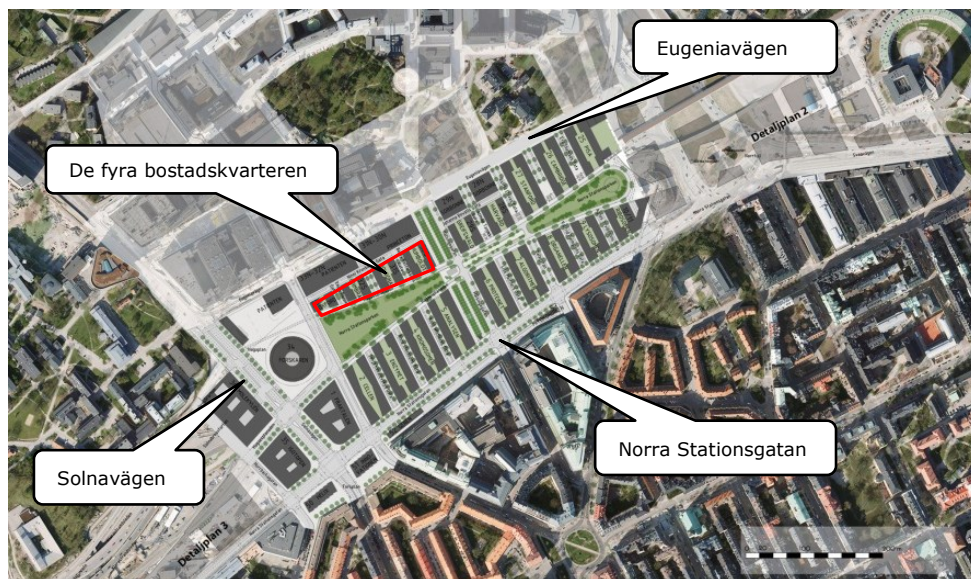


Illustration Hagastaden med de fyra bostadskvarteren markerade

Inom projekt Hagastaden har 14 kvarter markanvisats till olika byggherrar. Sex av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och åtta kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har exploateringsavtal träffats och byggstart skett.

Överdäckningen av E4/E20 har pågått under flera år och kommer att färdigställas under 2016. Överdäckningen av Värtabanan påbörjades i april i år och förväntas vara färdigställd under 2018.

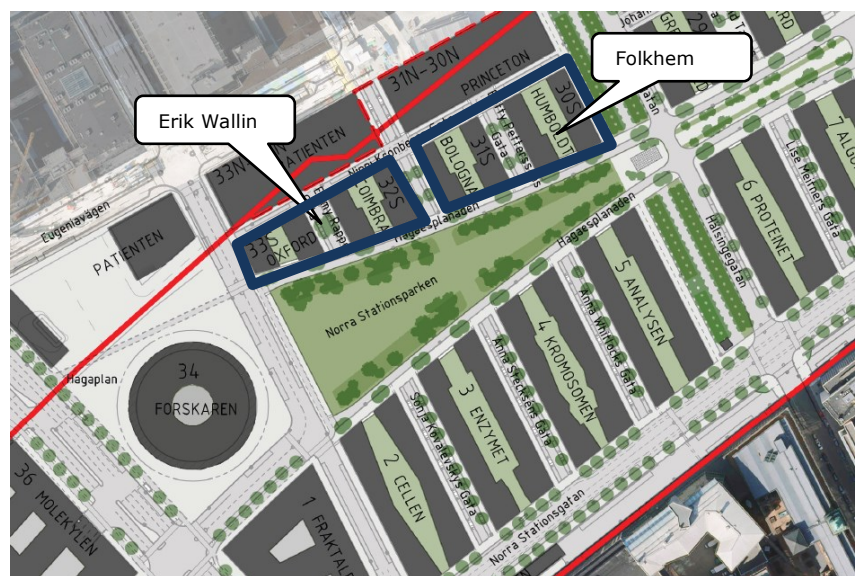
Kvarteren som är aktuella för markanvisning är Oxford, Coimbra, Bologna och Humboldt. Kvarteren är planlagda för bostäder med publika lokaler i bottenvåningarna och är helt eller delvis belägna ovanpå överdäckningen av E4/E20. Kvarteren Bologna och Humboldt är även belägna ovan den kommande överdäckningen av Värtabanan. Det är de första bostadskvarter som kommer anläggas ovan överdäckningarna. Kvarteren innehåller tillsammans ca 280 bostadslägenheter.

Tidigare har markanvisning skett och exploateringsavtal upprättats för kontorskvarteret Princeton, som delvis är belägen ovan överdäckningen av E4/E20. Byggstart för kvarteret Princeton planeras ske i sommar.

Folkhem Trä AB och Erik Wallin har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Hagastaden.

Bolagen har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.

Kontoret föreslår att markanvisning av kvarteren Oxford och Coimbra sker till Erik Wallin AB och att markanvisning av kvarteren Bologna och Humboldt sker till Folkhem Trä AB. Markanvisning sker genom direktanvisning. Kontoret bedömer att de båda bolagen tack vare sin dokumenterade erfarenhet av komplexa projekt i täta stadsutvecklingsområden är väl lämpade att anlägga de första bostadshusen ovan överdäckningarna.



De fyra bostadskvarteren markerade med blå linje

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare fattats beslut om:

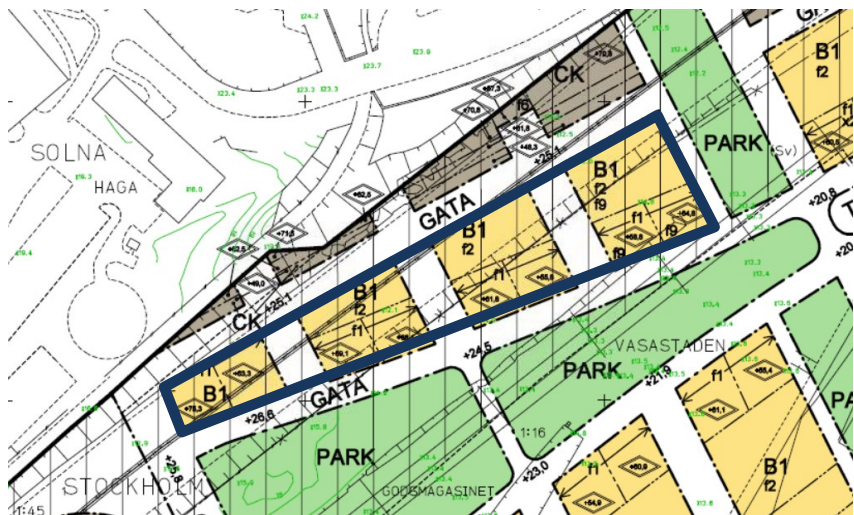
- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, i kommunfullmäktige.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2), i stadsbyggnadsnämnden.
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB).
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteiniet (Veidekke Bostad

AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB) och Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB).

- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen och Princeton.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).

Markanvisning

Föreslagen markanvisning innehåller nybyggnation av ca 280 lägenheter i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Kvarteren Oxford och Coimbra, som föreslås markanvisas till Erik Wallin AB, beräknas inrymma ca 150 lägenheter medan kvarteren Bologna och Humboldt, som föreslås markanvisas till Folkhem Trä AB, beräknas inrymma ca 130 lägenheter. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.



Utdrag ur gällande detaljplan med de fyra bostadskvarteren markerade

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ett år från nämndens beslut. Ett år anses vara rimligt med tanke på att exploateringsavtal avses tas upp för beslut i exploateringsnämnden våren 2017. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1A och 1B.

Kvarteren kommer att avstyckas till fyra tredimensionella fastigheter. De underliggande tunnlarna kommer ingå i stadens fastigheter Vasastaden 1:45 och Vasastaden 1:16. Staden kommer överlåta de tredimensionella fastigheterna med äganderätt till Erik Wallin AB respektive Folkhem Trä AB. Priset per kvadratmeter bruttoarea är 31 000 kr för bostäder och 7 700 kr per kvadratmeter för lokaler. Priset ska indexregleras fram till tillträdesdagen.

Bolagen förbinder sig att teckna avtal om parkeringsköp inom Norra Stationsgaraget med Stockholm Parkering AB då parkering inte är möjlig inom kvarteren. En infartsramp till Norra Stationsgaraget ska anläggas inom kvarteret Oxford av Erik Wallin AB på Stockholm Parkerings bekostnad. Normalms stadsdelsförvaltning önskar gruppboheter inom kvarteret Humboldt.

Byggnation ovan överdäckningarna ställer särskilda krav på byggherrarna. Varje kvarter har unika lastförutsättningar och lastnedföring får endast ske via tunnelvägg. Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan överdäckningarna ska regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

För att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggproduktion planeras att byggherrarna bygger sina källarvåningar och balkar för lastnedföring inom kvarteren i ett tidigt skede och därefter frånträder marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Erläggande av köpeskilling sker då byggherrarna åter tillträder marken för att bygga husstomme. För tiden innan det formella tillträdet regleras nyttjandet av kvarteren med arrendavtal.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-05-12 (dnr E2016-00613).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31.000 kr per kvadratmeter ljus bruttoarea.

De utgifter för staden som följer av markanvisningen bedöms väl rymmas inom det tidigare fattade genomförandebeslutet.

Byggherrarna ska stå för sin andel av de redan nedlagda plankostnaderna. Vidare ska byggherrarna stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteren. Det innebär även att byggherrarna bekostar samtliga åtgärder som följer av byggnation ovan överdäckningarna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms uppfylla följande av stadens mål:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2016
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser 280 lägenheter i bostadsrätt. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats ca 240 hyresrätter och ca 1 340 bostadsrätter. Den första detaljplanen innehåller totalt 2 000 bostadslägenheter.

Lokaler

För att tillgodose ytor för offentlig service kommer kvarteret Humboldt preliminärt innehålla lokaler för en gruppobostadsenhet.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker ovan överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan.

Energiushållning

Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 ska följas vid exploateringen.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagstaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagastaden.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt där många aktörer ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer.

Överdäckningen av E4/E20 färdigställs under våren 2016 samtidigt som överdäckningen av Värtabanan påbörjas. Värtabanan beräknas vara färdigställd under 2018. Under sommaren 2016 påbörjas byggnationen av kontorskvarteren Patienten och Princeton, norr om de fyra bostadskvarteren.

Gatan mellan kontors- och bostadskvarteren kan först färdigställas när kvarterens källarvåningar är uppbyggda och balkar för lastnedföring är utlagda. Grundläggning för bostadskvarteren beräknas påbörjas under 2018. Byggherrarna frånträder sedan kvarteren, medan staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation.

Bostadskvarteren beräknas vara klara för inflyttning 2020/2021. Tiderna är preliminära och staden kommer tillsammans med byggherrarna att ta fram en mer detaljerad utbyggnadsordning.

Utbyggnaden av kvarteren Bologna och Humboldt är beroende av att tidplanen för överdäckningen av Värtabanan innehålls.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt första kvartalet 2017 då exploateringsnämnden ska godkänna överenskommelse om exploatering med köpeavtal.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. I nära anslutning till de fyra bostadskvarteren pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. För de aktuella markanvisningarna har stadsdelsförvaltningen framfört önskemål om en gruppbestadsenhet inom kvarteret Humboldt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningarna som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren Oxford, Coimbra, Bologna och Humboldt är av stor betydelse för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för Hagastaden.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal