

Handläggare
Magnus Hansson
08-508 264 80**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Markanvisning för bostadsändamål till AB Abacus Bostad och Järntorget Bostad AB inom fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm, Stockholms kommun.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Vasastaden 1:16 till AB Abacus Bostad och Järntorget Bostad AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
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 Organellen och Lysosomen är planlagda för bostäder. Kvarteren ligger längs med Norra stationsgatan och innehåller tillsammans ca 300 lägenheter.

Staden har under januari och februari 2017 genomfört en markanvisningstävling, anbud på pris, för försäljning av mark med äganderätt för kvarteren Organellen (kv 8) och Lysosomen (kv 9). Anbud lämnades in från 9 anbudsgivare.

De två mest förmånliga anbuden lämnades in av Järntorget Bostad AB (Järntorget), kv 8 och AB Abacus Bostad (Abacus), kv 9. Köpeskillingen uppgår till 37 006 resp 39 400 kronor per kvm ljus BTA bostäder avseende kvarter 8 respektive kvarter 9.

Kontoret föreslår att markanvisning av kvarteret Organellen (kv 8), ca 150 lägenheter, sker till Järntorget och att markanvisning av kvarteret Lysosomen (kv 9), ca 150 lägenheter sker till Abacus.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade 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.

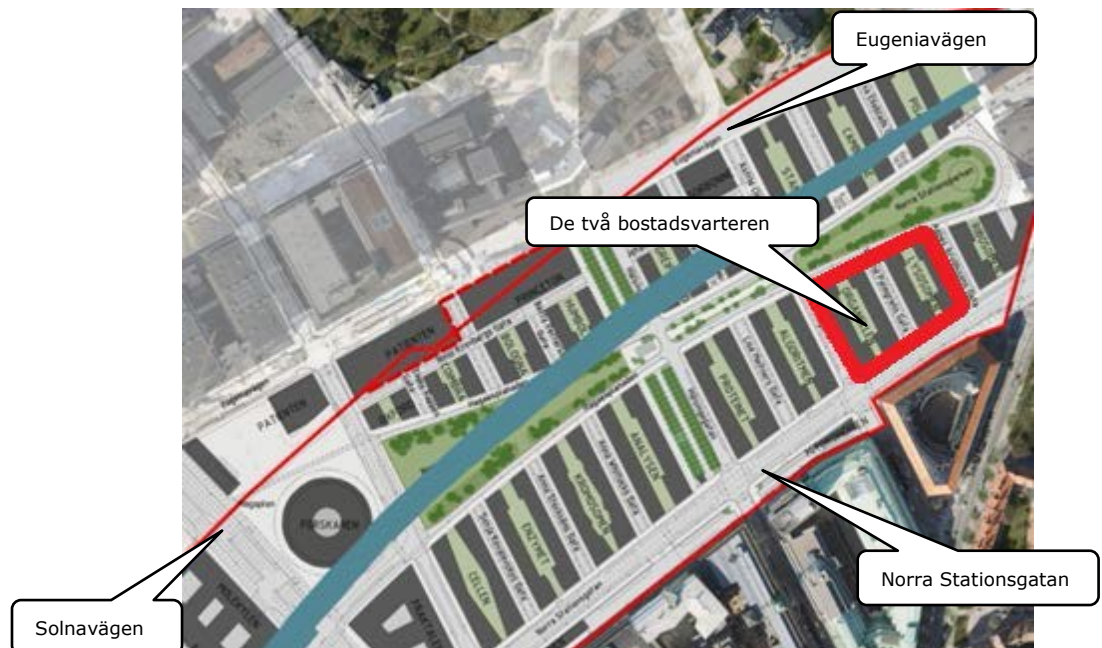


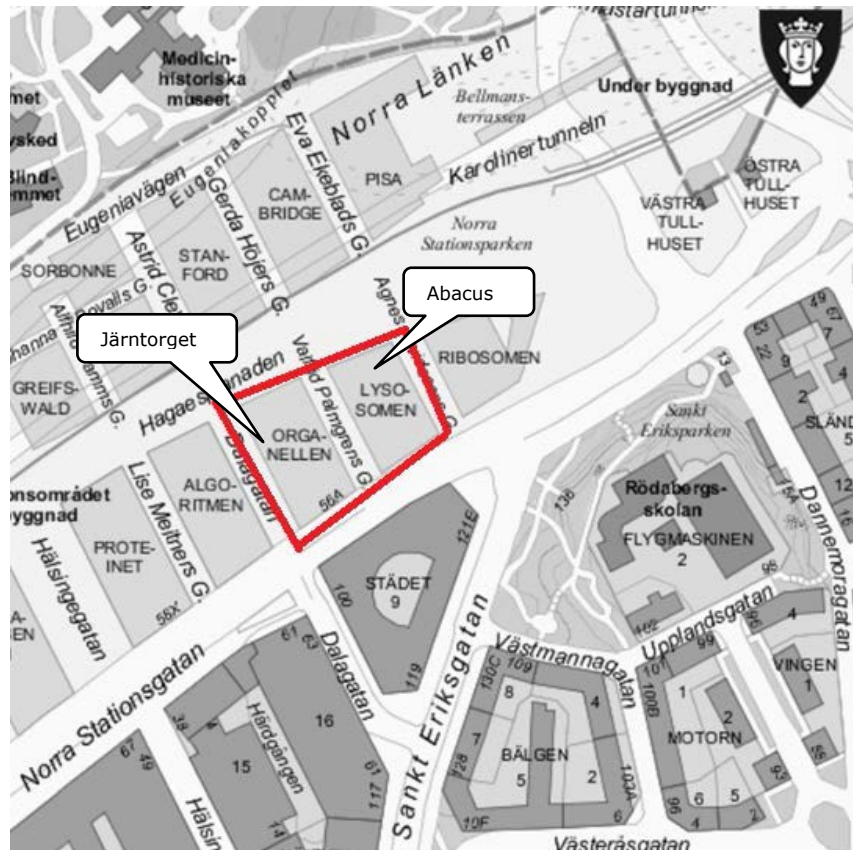
Illustration Hagastaden med de två bostadskvarteren markerade

Inom projekt Hagastaden har 18 kvarter markanvisats till olika byggherrar. Sex av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och tolv kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har exploateringsavtal träffats och byggstart skett.

Kvarteren Organellen (kv 8) och Lysomen (kv 9) är planlagda för bostädsändmål med publika lokaler i bottenvåningarna. Kvarteren innehåller tillsammans ca 300 bostadslägenheter och omfattar totalt ca 30 000 kvm ljus BTA.

Under anbudsprocessen, som annonserades på Stockholms stads hemsida under perioden 2017-01-19 till 2017-02-19, inkom Järntorget med det högsta anbudet på kvarteret Organellen och Abacus med det högsta anbudet på kvarteret Lysosomen. Totalt inkom 9 anbud.

Kontoret föreslår att markanvisning av kvarteret Organellen (kv 8), ca 150 lägenheter, sker till Järntorget och att markanvisning av kvarteret Lysosomen (kv 9), ca 150 lägenheter sker till Abacus. Bolagen har under markanvisningstävlingen lämnat in referensprojekt som underlag till sina anbud. Kontoret bedömer att de båda bolagen tack vare sin dokumenterade erfarenhet av komplexa projekt i täta stadsutvecklingsområden är väl lämpade att anlägga dessa två kvarter. Bolagen har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.



De två bostadskvarteren markeras på illustrationen ovan

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare beslut fattats rörande:

- 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 Naringseiendom 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 Proteinet (Veidekke Bostad

AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB) och Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB) samt Humboldt och Bologna (Folkhem Trä 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 samt Algoritmen.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).

Markanvisning

Föreslagen markanvisning innehåller nybyggnation av ca 300 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna.

Kvarter Organellen, som föreslås markanvisas till Järntorget, beräknas inrymma 150 lägenheter. Kvarter Lysosomen, som föreslås markanvisas till Abacus, beräknas inrymma 150 lägenheter. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Priset per kvadratmeter ljus BTA är 37 006 kr för bostäder och 8 000 kr per kvadratmeter för lokaler för kvarteret Organellen.

Priset per kvadratmeter ljus BTA är 39 400 kr för bostäder och 8 000 kr per kvadratmeter för lokaler för kvarteret Lysosomen.

Priset för de två kvarteren ska indexregleras fram till tillträdesdagen.

Parkering ska i första hand ske inom respektive kvarter. Om bolagen inte kan uppfylla stadens gällande parkeringsnorm ska avtal avseende parkeringsköp i Norra stationsgaraget tecknas med Stockholm Parkering AB.

Norrmalms stadsdelsförvaltning önskar gruppboheter inom båda kvarteren. För respektive kvarter ska bolagen avvara utrymme för 6 st LSS-platser vilka stadsdelsförvaltningen ska få möjlighet att förhandla om med byggherrarna.

För att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggproduktion planeras att byggherrarna bygger sina källarvåningar 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 kommer byggherrarna 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 arrendeavtal.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-03-30.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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.

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 ca 8 000 lägenheter under 2017
- 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 ca 300 lägenheter. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats ca 1 620 bostadsrätter och ca 240 hyresrätter. Den första detaljplanen innehåller drygt 2 500 bostadslägenheter.

Lokaler

För att tillgodose ytor för offentlig service kommer de båda kvarteren ha butiker och lokaler i bottenvåningen enligt detaljplanen.

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 på mark som tidigare innehaft äldre och ej anpassad bebyggelse för innerstaden.

Energihushållning

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 projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagastaden 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.

Gatan mellan kontors- och bostadskvarteren kan först färdigställas när kvarterens källarvåningar är uppbyggda. Grundläggning för kvarteren 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.

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt fjärde kvartalet 2017 då exploateringsnämnden planeras besluta om 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 6 LSS-platser för respektive kvarter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningarna som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren Organellen och Lysosomen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med den första detaljplanen för Hagastaden.

Slut