

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostadsändamål samt ändring av tidigare markanvisning inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm, med Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att Stockholms Kooperativa Bostadsförenings tidigare anvisning av mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarter Ribosomen istället ska avse blivande kvarter Lysosomen.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostadsändamål med Stockholms Kooperativa Bostadsförening, avseende del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarter Lysosomen, och ger exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 60
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Eleonor Eklind Forslin
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 de delar av stadsutvecklingsområdet som är beläget i Stockholms stad. Visionen 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. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Kvarter Lysosomen markanvisades till AB Abacus Bostad i maj 2017 efter att bolaget inkommit med högsta anbud i markanvisningstävling. I mars 2018 valde AB Abacus Bostad att återlämna markanvisningen för kvarteret.

Genom beslut i exploateringsnämnden i december 2017 erhöll Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) en markanvisning med tomträttsupplåtelse för kvarter Ribosomen. Staden och SKB är överens om att bolagets tidigare markanvisning för kvarter Ribosomen flyttas till kvarter Lysosomen och har förhandlat fram ett förslag till överenskommelse om exploatering för kvarter Lysosomen.

Kvarteret omfattar ca 13 000 kvm ljus BTA bostäder och beräknas innehålla ca 150 lägenheter upplåtna med hyresrätt, samt ca 1000 kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåning. Blivande kvarter Lysosomen föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Exploateringen medför en ökad intäkt för staden avseende den årliga avgälden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner föreslagen överenskommelse om exploatering med SKB.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat 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 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. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom området beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 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.

Den aktuella exploateringen avser ca 150 bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats ca 2100 bostadsrätter, ca 400 hyresrätter, ca 300 studentbostäder och 90 vård- och omsorgsplatser. Den första detaljplanen innehåller drygt 2500 bostadslägenheter.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fattat flertalet beslut.

Ett urval av dessa beslut redovisas nedan:

- 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 N ringseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB).

- markanvisningsavtal f r följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteinet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostadsutveckling AB), Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB), Humboldt och Bologna (Folkhem Trä AB), Ribosomen (SKB), kvarter 11-12 (HSB Bostad AB) samt kvarter 13 (Micasa, Svenska Bostäder) och kvarter 14 (SISAB).
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen Oxford och Coimbra.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).
- avtal gällande försäljning av Torsplansgaraget (Stockholms Stads Parkerings AB).

Överenskommelse om exploatering

Kvarter Lysosomen  r enligt gällande detaljplan planlagt för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåning, och innehåller ca 13 000 kvm ljus BTA.

Kvarter Lysosomen markanvisades i maj 2017 till AB Abacus Bostad efter att bolaget inkommit med högsta anbud i markanvisningstävling. I mars 2018 valde AB Abacus Bostad att återlämna markanvisningen för kvarteret.

Genom beslut i exploateringsnämnden i december 2017 erhöll SKB en markanvisning med tomtr ttssuppl telse för intilliggande kvarteret Ribosomen.

För att möjliggöra ett upprätthållande av skedesplaneringen f r delområdet  r Staden och SKB överens om att bolagets tidigare

markanvisning för kvarter Ribosomen flyttas till kvarter Lysosomen. Under våren 2018 har staden och SKB förhandlat fram förslag till överenskommelse om exploatering för kvarter Lysosomen.



Fig. 1 Kvarter Lysosomen markerat med röd begränsningslinje

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden upplåter med tomträtt del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarter Lysosomen, till SKB. Med en tomträttsavgäld om:
 - 244 kr/kvm ljus BTA och år för bostäder.
 - 520 kr/kvm BTA och år för kommersiella lokaler.
- Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Tomträttsavgäld för bostäder enligt ovan avser år 2017.
- Tomträttsavgäld för kommersiella lokaler enligt ovan är i prisläge 2017-12-01 och ska indexregleras fram till tillträdesdagen. Avgälden för kommersiella lokaler har behandlats av expertrådet 2017-11-30 (för kvarter Ribosomen).
- Den preliminära arean för bostäder är 13 000 kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler som inte kan användas för bostad 1000 kvm BTA.

- SKB ska preliminärt påbörja grundläggning och uppförande av källarvåningar 2019-06-01, vilket ska vara klart 2020-02-28. Staden påbörjar uppfyllnad av lokalgator och nedläggning av ledningar 2020-03-01. Tomträttsupplåtelse sker 2020-09-01. Arrendeavtal upprättas mellan Staden och SKB för perioden från byggstart av grundläggning och källarvåningar fram till dess att tomträttsupplåtelse sker.
- Parkering ska i första hand ske inom kvarteret varav garage kommer att anläggas i källarvåning. Om ytterligare parkeringsplatser behövas anordnas för att uppnå Stadens gällande parkeringsnorm för Hagastaden ska detta ske genom att avtal tecknas om parkeringsköp i Norra Stationsgaraget med Stockholm Parkering AB.
- Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning. Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns och Bolaget ska ersätta Staden för anläggande av sopsugsanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Enligt genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige 15 mars 2010 avses all mark inom Hagastaden säljas. Detta förslag på markanvisning frångår principbeslutet, då marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer dock att tomträttsupplåtelsen ryms inom den investeringsram som redovisats i genomförandebeslut för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Framtagande av gällande detaljplan (Dp 2009-02013-54) ska bekostas av de exploatörer som är aktiva inom planområdet.

SKB står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteret. Staden ansvarar och bekostar iordningsställande av allmän platsmark som omger kvarteret.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Kvarteret Lysosomen planeras att utvecklas till ett bostadskvarter med kommersiella lokaler i bottenvåning. Kvarteret får en koppling till Norra Stationsgatan i söder och mot den blivande Norra Stationsparken i norr.

Exploateringen av kvarter Lysosomen innebär ett tillskott av ytterligare ca 150 hyreslägenheter i Hagastaden.

Projektet bedöms uppfylla bl.a. följande av stadens mål:

- bygga 80 000 bostäder fram till år 2025
- bygga 140 000 bostäder fram till år 2030
- 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

Näringsliv och jobb i regionen

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

Lokaler

I enlighet med detaljplanen kommer det att vara kommersiella lokaler i bottenvåning för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Bolagen har tagit del av Stockholms Stads miljöprogram 2016-2019 som finns med som direktiv i överenskommelsen om exploatering.

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. Nya grönytor kommer att anläggas i Hagastaden.

Tillgänglighet

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

Energihushållning

Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 ska följas vid exploateringen.

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

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

Lokalgatorna och bostadskvarteret byggs i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnaden innebär att i ett första skede utför SKB grundläggning och uppför källarvåningar. Därefter frånträds området och staden uppför omkringliggande kvartersgator. När kvartersgatorna är färdigställda upp till nivå arbetsgata sker tomträttsupplåtelse och SKB fortsätter med byggnationer ovan källarvåning. För perioden mellan byggstart av källarvåning och fram till dess att tomträttsupplåtelse sker upplåter staden kvarteret med arrende till SKB.

Byggstart för källarvåningar inom kvarteret Lysosomen är preliminärt 2019-06-01. Senast 9 månader senare ska SKB ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att staden ska kunna påbörja byggnation av gator som omfattar uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för arbetsgator. Staden kommer att påbörja byggnationer av arbetsgator 2020-03-01 och vara klara 6 månader senare d.v.s. 2020-08-31. Tomträttsupplåtelse sker 2020-09-01 och SKB fortsätter då med byggnationen ovan

källarvåning. Kvarteret beräknas vara klart för inflyttning under 2022/2023.

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 anslutning till kvarter Lysosomen pågår flertalet exploateringsprojekt. 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. Inom det aktuella kvarteret har stadsdelsförvaltningen inte framfört några särskilda önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på byggnation inom kvarter Lysosomen som är ett viktigt steg i att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Exploateringskontoret bedömer att utvecklingen av kvarteret och tomträttsupplåtelsen ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010. Exploateringen av kvarter Lysosomen ger ett tillskott av hyresrätter i Hagastaden.

Slut