

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60

Till
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Markanvisning för kommersiella lokaler med koppling till Life Science inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarter Forskaren i Hagastaden, Norrmalm, till Vectura Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för ändamålet kommersiella lokaler med koppling till Life Science inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Forskaren, till Vectura Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Ann-Charlotte Bergqvist
t.f. Förvaltningschef

Sofi Klingvall
t.f. Avdelningschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholms delar. Visionen för 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 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-5081226460
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@gmail.com
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Inom Hagastaden 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Kvarteret Forskaren om ca 25 000 kvm är planlagt för kommersiella lokaler, byggnadens bottenvåning ska vara publik och/eller användas för butiker. Det är av stor vikt att innehållet i byggnaden är utåtriktad och bidrar till en livfull stadsmiljö samt att verksamheten har en tydlig koppling till Life Science.

Föreslagen direktanvisning till Vectura Fastigheter AB (Bolaget), gällande kommersiella och publika lokaler ger möjlighet att skapa en högklassig märkesbyggnad tillägnad vetenskap och forskning inom Life Science i Hagastaden. Bottenvåningen föreslås användas för bland annat utställningsverksamhet, informations- och utbildningsverksamhet kopplat till Life Science. Byggnaden och dess innehåll kommer bidra till att skapa en attraktiv och levande plats i Hagastaden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 800 kronor per kvm ljus BTA för kontorslokaler samt 15 000 kronor per kvm ljus BTA för bottenvåningens lokaler, i prisläge 2018-06-01. Priset är satt utifrån de särskilda förutsättningarna som gäller vid byggnationen på detta markområde med särskilt stora och omfattande byggnadskostnader. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarter Forskaren är av stor betydelse för fortsatt genomförande av projekt Hagastaden.

Kontoret bedömer att föreslagen markanvisning med dess verksamhet kopplat till vetenskap och forskning inom Life Science kommer bidra mycket positivt till en livfull och attraktiv stadsmiljö för Hagastaden.

Bakgrund till markanvisningen

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 parts-gemensamma 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 Hagastaden 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Kvarteret Forskaren är enligt gällande detaljplan planlagt för ca 25 000 kvm kommersiella lokaler, där byggnadens bottenvåning ska vara publik och/eller användas för butiker. Det är av stor vikt att innehållet i byggnaden är utåtriktad och bidrar till en livfull stadsmiljö för Hagastaden samt att inriktningen på verksamheten har en tydlig koppling till Life Science.

Föreslagen markanvisning genom direktanvisning ger möjlighet att skapa en högklassig märkesbyggnad tillägnad vetenskap och forskning inom Life Science i Hagastaden. Byggnadens utformning kräver hög nivå på gestaltning då den dels kommer utgöra ett fondmotiv mot nya Norra Stationsparken, dels kommer vara ett tydligt signum för blivande Hagaplan, en central knutpunkt och livfullt torg i staden.

Vectura Fastigheter AB (Bolaget), som ingår i en koncern där Investor AB är moderbolag, har inkommit med ansökan om markanvisning för kvarteret Forskaren gällande kommersiella och publika lokaler innehållande önskat koncept i byggnaden

som mycket väl svarar mot Stadens tankar och vision. Bolagets förslag är att bottenvåningen ska användas för bland annat utställningsverksamhet, informations- och utbildningsverksamhet kopplat till Life Science samt restaurang/café. De verksamheter, intressenter och finansiella möjligheter som finns kring Bolaget borgar för att en visualisering av Life Science konceptet blir verklighet. Byggnaden och dess innehåll kommer bidra till att skapa en attraktiv och levande plats i Hagastaden.

Bolaget anses ha tillfredställande organisatorisk genomförande-förmåga med hänsyn till den erfarenhet och organisation som företaget besitter. Bolaget har genomfört flera större projekt som byggherre med stor erfarenhet av samhällsfastigheter, kontor och hotell och är en långsiktig aktör och fastighetsägare som bygger och utvecklar fastigheter för eget ägande och egen förvaltning.

Vid projektets fortsatta fullföljande kommer tillses att moderbolagskoncernen finansiellt garanterar projektets genomförande. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning i Hagastaden.

Tidigare markanvisningar

Tidigare har nämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 till NCC PD (inflyttade).
- Princeton, cirka 22 500 kvm till Oslo Näringsseidom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 kvm till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning från cirka 2021).
- Genen, cirka 500 kvm till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- Mitokondrien, cirka 300 kvm till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
- nr 15, cirka 16 000-22 000 kvm till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning från cirka 2025).

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2020, inflyttning från cirka 2022). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av

förutsättningar för idrottsverksamhet m.m. inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 st BR till Einar Mattsson (inflyttning nästan klar).
- Enzymet, 2014 st BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Kromosomen, 272 st BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Analysen, 125 st HR, 134 st BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Proteinet, 234 st BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 st BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Algoritmen, 178 st HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 st BR till Erik Wallin (byggstart ht 2018, inflyttning från 2021/2022).
- Humboldt och Bologna, 234 st BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021/2022).
- Lysosomen, cirka 150 st HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 st BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter samt cirka 300 studentlägenheter till Micasa respektive till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).

Omkring 50 ansökningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat beslut bland annat enligt nedanstående redovisning.

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen.

- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2).
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford och Coimbra.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, numera benämnt P-Hus Hagastaden, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Markanvisning

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler med koppling till Life Science. Blivande bottenvåning, om cirka 3 600 kvm, ska till huvuddelen vara publik och användas för bland annat utställningsverksamhet, informations- och utbildningsverksamhet och restaurang/café. Övre våningarna kommer innehålla kontorsverksamhet och under/i anslutning till fastigheten kommer lastintag, förråd och tekniska utrymmen m.m. finnas.



Fig. 1. Del av gällande detaljplan, kvarter Forskaren med röd linje.

Det berörda kvarteret är detaljplanelagt sedan tidigare (Dp 2009-02012-54). Byggnadens slutliga gestaltning kommer att tas fram i samråd med stadsbyggnadsnämnden.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Marken avses överlåtas, försäljningspriset föreslås uppgå till 17 800 kronor per kvm ljus BTA för kontorslokaler samt 15 000 kronor per kvm ljus BTA för bottenvåningens lokaler i prisläge 2018-06-01. Priset är satt utifrån de särskilda förutsättningarna som gäller vid byggnationen på detta markområde med särskilt stora och omfattande byggnadskostnader.

Parkeringsbehovet enligt Stadens gällande parkeringsnorm löses genom parkeringsköp i P-Hus Hagastaden, separata avtal för detta tecknas med Stockholm Parkering.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Bolaget ska ersätta staden för kvarterets andel i sopsugsanläggningen.

Expertrådet kommer att fatta beslut i ärendet 2018-08-16 (dnr E2018-02105).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 800 kronor per kvm ljus BTA för kontorslokaler samt 15 000 kronor per kvm ljus BTA för bottenvåningens lokaler, i prisläge 2018-06-01. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget ska stå för sin del av nedlagda detaljplanekostnader genom erläggande av planavgift för gällande detaljplan. Övriga kostnader som hör till byggnationen, bland annat kvarvarande utredningskostnader bekostas av Bolaget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

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

Markanvisningen sker i mycket goda befintliga och blivande kollektivtrafiklägen och med stort serviceutbud.

Kvarterets bottenvåning kommer innehålla lokaler öppna för allmänheten, innehållande exempelvis utställningsverksamhet, informations- och utbildningsverksamhet och restauranger. Verksamheterna kommer bland annat kunna skapa en levande lärandemiljö för unga med fokus på visualisering av Life Science och forskning inom ämnesområdet.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Bolaget har förbundit sig att följa stadens framtagna dagvattenstrategi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde (E4/Värtabanan) som överdäckats. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energihushållning vid nyproduktion på stadens mark” enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringskedet.

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 med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde.

Bolaget beräknas tillträda fastigheten senast i december år 2021, och i början av 2022 planeras byggstart. Byggnation beräknas pågå i cirka 2-3 år, med en första inflyttning tidigast under 2024.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra kvartalet 2021 då nämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Risker och osäkerheter

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

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

I nära anslutning till kvarteret pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken är en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret diskuterade i detaljplaneskedet utbyggnadsförslaget av Hagastaden med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen med flera.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarter Forskaren är av stor betydelse för fortsatt genomförande och färdigställande av utbyggnaden i enlighet med den första detaljplanen och med genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

Kontoret bedömer att föreslagen markanvisning med dess verksamhet kopplat till vetenskap och forskning inom Life Science kommer bidra mycket positivt till en livfull och attraktiv stadsmiljö för Hagastaden

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal