

Handläggare
Cecilia Dahl
076-176 39 55**Till**
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för idrotts- och kultur- ändamål samt kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Vasastaden, till NF Projektering och Förvaltning AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrotts- och kultur-ändamål samt kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till NF Projektering och Förvaltning AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
Tf. avdelningschefSofi Klingvall
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
rustan.blomqvist@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Genomförandebeslut

för projektet godkändes i mars 2010 och reviderat genomförande-beslut i december 2021.

Exploateringsnämnden beslutade 2018-05-24 att ge en tidig markreservation under ett år till KFUK-KFUM Central IF, nedan kallat KFUM, för utredande av förutsättningar för en mindre arena inom västra Hagastaden. Villkoren för markanvisning var att de kunde hitta en långsiktigt stabil samarbetspartner som de kunde utveckla hela eller delar av kvarteret tillsammans med, samt att dessa parter tillsammans kan uppfylla de krav som ställs på alla tilltänkta aktörer genom markanvisningspolicyn.

KFUM hittade under 2019 en samarbetspartner i Serneke Projektstyrning AB, senare fusionerat till Serneke Sverige AB och nedan kallat Serneke, för utveckling av ytor för bland annat idrottsändamål inom kvarter 37 i västra Hagastaden. Exploateringsnämnden beslutade 2019-12-12 att anvisa mark inom kvarter 37 i västra Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16, till Serneke för nybyggnation av cirka 19 000 m² kommersiella ytor och cirka 16 000 m² idrott och skola.

Serneke har efter att ha arbetat med utvecklingen av kvarter 37 tillsammans med KFUM och Staden under cirka 3 år nu tagit beslutet att lämna tillbaka ovan nämnda markanvisning. Bakgrunden till beslutet är att Serneke under det senaste halvåret har genomfört ett omfattande effektiviseringsprogram som svar på en vikande konjunktur och ett förändrat marknadsläge. En del i effektiviseringen avser att dra ned på investeringar och avyttra samt prioritera i pågående och kommande projekt.

Efter Sernekes beslut har KFUM sökt och hittat en ny samarbetspartner i Vectura Fastigheter AB, nedan kallat **Vectura**, för utvecklingen av kvarter 37. Vectura utvecklar för närvarande fastigheten Forskaren i centrala Hagastaden samt kvarter 39 i västra Hagastaden. Vectura har för avsikt att fortsätta investera i området då platsen och visionen för området ligger i linje med Vecturas långsiktiga strategi framåt.

Staden är positiva till att KFUM hittat en ny samarbetspartner i Vectura för utvecklingen av kvarter 37 och föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark inom kvarter 37 i västra Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16, till NF Projekte-

ring och Förvaltning AB, ett dotterbolag till Vectura, för nybyggnation av cirka 33 000 m² kommersiella ytor och cirka 13 000 m² idrotts- och kulturändamål.

Kvartersmark för kommersiella ytor föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 23 000 kronor per m² ljus BTA för kontor och 15 500 kronor per m² ljus BTA bottenvåningslokaler.

Kvartersmark för idrotts- och kulturändamål föreslås upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgäld föreslås utgå med 250 kronor per m² ljus BTA från plan 0 och uppåt. Tomträttsavgälden i yta under marknivå sätts till 0 kronor per m².

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

Markanvisningen är ett viktigt steg i fortsatta genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området både nya arbetsplatser samt idrotts- och kulturytor, markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden 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. Ett reviderat genomförandebeslut godkändes i december 2021. Inom Hagastaden 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Västra Hagastaden ingår i den tidigare framtagna fördjupande översiktsplanen från år 2008 för Hagastaden. Detaljplanen för området är påbörjad och start-PM godkändes november 2020.

Området är planlagt för trafikändamål och har de senaste 15-20 åren använts, och används idag, som arbets- och etableringsområde för Citybanan, Nya tunnelbanan, Norra Länken och Hagastadens utbyggnad och angränsar till spårområde för Värtabanen samt vägområde för E4/E20/Norra Länken.

KFUK-KFUM Central IF, nedan kallat KFUM, har sökt markanvisning för idrottsanläggning i Hagastaden och exploateringsnämnden beslutade 2018-05-24 att tilldela en tidig markreservation till KFUM för att under ett år utreda förutsättningar för en mindre arena inom del av Vasastaden 1:16, kvarter 37 inom västra Hagastaden, Norrmalm. Villkoren för att KFUM skulle kunna tilldelas en markanvisning var att de kunde hitta en långsiktigt stabil samarbetspartner som de kan utveckla hela, eller delar av kvarteret, tillsammans med. Vidare gavs förutsättningen att dessa parter tillsammans kan uppfylla de krav som ställs på alla tilltänkta aktörer genom markanvisningspolicyn.

KFUM hittade under år 2019 en samarbetspartner i Serneke Projektstyrning AB och ingick en affärsöverenskommelse om utveckling av ytor för bland annat idrottsändamål inom kvarter 37 i västra Hagastaden.

Exploateringsnämnden beslutade 2019-12-12 att anvisa mark inom kvarter 37 i västra Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16, till Serneke Projektstyrning AB för nybyggnation av cirka 19 000 m² kommersiella ytor och cirka 16 000 m² idrott och skola.

Sedan Serneke Projektstyrning AB tilldelades markanvisningen inom kvarter 37 har markanvisningsavtalet övergått till Serneke Sverige AB genom fusion mellan Serneke Projektstyrning AB och Serneke Sverige AB, varigenom Serneke Projektstyrning AB uppgått i Serneke Sverige AB, nedan kallat Serneke. Serneke är ett helägt dotterbolag till Serneke Group AB som åtagit sig att solidariskt med Serneke ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Efter att arbetat med utvecklingen av kvarter 37 tillsammans med KFUM och Staden mellan januari 2020 och april 2023 har Serneke, efter dialog med KFUM och Staden, tagit beslutet att lämna tillbaka ovan nämnda markanvisning. Bakgrunden till beslutet är att Serneke under det senaste halvåret har genomfört ett

omfattande effektiviseringsprogram som svar på en vikande konjunktur och ett förändrat marknadsläge. En del i effektiviseringen avser att dra ned på investeringar och avyttra samt prioritera i pågående och kommande projekt. Kvarter 37 i västra Hagastaden kommer att kräva ytterligare investeringar och Serneke har valt att prioritera andra projekt.

Efter Sernekes beslut har KFUM sökt en ny samarbetspartner vilket resulterat i att de tecknat en affärsöverenskommelse med Vectura Fastigheter AB, nedan kallat Vectura, för utvecklingen av kvarter 37. Vectura har tidigare erfarenhet av Hagastaden och har för avsikt att fortsätta investera i området då platsen och visionen för området ligger i linje med Vecturas långsiktiga strategi framåt.

Vectura utvecklar fastigheter för egen långsiktig förvaltning där Forskaren i Stockholm, GoCo Health Innovation City i Mölndal och The Loop i Lund är några av deras projekt. Fastighetsbolaget har idag cirka 60 anställda och har huvudkontor i Stockholm samt regionkontor i Göteborg och Malmö och de satsar på fortsatt tillväxt inom kommersiella innovationskluster. Vectura grundades 2012 och ägs av Patricia Industries, en del av Investor AB.

NF Projektering och Förvaltning AB (org.nr. 556946-3515), nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för idrotts- och kulturändamål, kontor och bottenvåningslokaler inom kvarter 37 i Hagastaden. Bolaget är ett dotterbolag till Vectura Fastigheter AB (org.nr 556903-0587).

Staden är positiva till att KFUM hittat en ny samarbetspartner i Vectura för utvecklingen av kvarter 37 och föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark inom kvarter 37 i västra Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16, till Bolaget för nybyggnation av cirka 33 000 m² kommersiella ytor och cirka 13 000 m² idrotts- och kulturändamål.

Utbyggnaden inom kvarter är till viss del beroende av Region Stockholm (FUT) och utbyggnaden av deras anläggningar som tillhör nya tunnelbanan till Arenastaden. Området är beläget intill Värtabanan. Staden kommer att få utgifter för riskminimerande åtgärder mot Värtabanan och nyanläggning av Norra Stationsgatans västra del. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut.

Markanvisningen är ett viktigt steg i fortsatta genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området både nya arbetsplatser samt idrotts- och kulturytor, markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 1 - Översiktskarta Hagastaden med Markområdet markerat med röd linje.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat en stor mängd beslut, ett urval av dem enligt nedan.

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen (Dp1), 2010.
- Reviderat genomförandebeslut 2021.
- Startpromemoria för programarbete för Östra Hagastaden (Dp2).
- Startpromemoria för planläggning av västra delen av Hagastaden (Dp3).
- Antagande av detaljplan för Eugeniavägen och Hagaplan (kommungränsjustering).
- Avtal om kommungränsjustering med Solna kommun och Stockholms Läns Landsting (nuvarande Region Stockholm).
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt,

- Bologna, Lysosomen, nr 11-12, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge, Stanford och nr 38-39.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Bellmansgaraget, nr 11-12, 15, 16 samt 38-39.
 - Markanvisning avseende skola, förskola, idrott, studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13-14.
 - Avtal om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald, Harvard, Cambridge och Stanford.
 - Avtal om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Sorbonne och Pisa.
 - Avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget (P-hus Hagastaden).
 - Avtal om försäljning av Torsplansgaraget.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning till Bolaget omfattar nybyggnation av cirka 33 000 m² kommersiella ytor och cirka 13 000 m² idrotts- och kulturändamål inom kvarter 37 i västra Hagastaden. Förslag till markanvisningsavtal bifogas ([bilaga 2](#)) detta tjänsteutlåtande. Kvarter 37 benämns nedan för Markområdet. Markanvisningen villkoras av att Bolaget utvecklar bebyggelse för KFUMs idrotts- och kulturverksamhet.

Kvartersmark för kontor och bottenvåningslokaler föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 23 000 kronor per m² ljus BTA för kontor och 15 500 kronor per m² ljus BTA bottenvåningslokaler. Samtliga priser är angivna i prisläge 2019-07-01.

Kvartersmark för idrotts- och kulturändamål föreslås upplåtas med tomträtt till Bolaget. Tomträttsavgäld för idrottsändamål föreslås utgå med 250 kronor per m² ljus BTA från plan 0 och uppåt. Tomträttsavgälden för idrottsändamål i yta under marknivå föreslås till 0 kronor per m².

Moderbolaget, Vectura Fastigheter AB, åtar sig att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och

förpliktelser i avtalet och enligt överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för Markområdet. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering kommer Staden ställa ytterligare krav på uppvisande av god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom Markområdet.

Markområdet är beläget intill Värtabanan. För att möjliggöra bebyggelse inom Markområdet behöver Staden säkerställa att konsekvenserna av en eventuell urspårning på Värtabanan inte medför någon risk för planerad bebyggelse. Angränsande Norra Stationsgatan behöver byggas om för att anpassas till den planerade bebyggelsen. Staden kommer således att få utgifter för riskminimerande åtgärder mot Värtabanan samt för ombyggnation av kringliggande gatunät som en konsekvens av markanvisningen.



Figur 2 – Markområdet markerat med röd linje.

Exploateringen innehåll, utformning och omfattning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Inom två år från beslut om markanvisning ska överenskommelse om exploatering med överlåtelse och tomträttsupplåtelse av Markområdet tecknas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och de delar som avser kontor och bottenvåningslokaler avses överlåtas med äganderätt till Bolaget. Planerade idrotts- och kultur- ytor föreslås upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Expertrådet behandlade ärendet 2019-12-05 (dnr E2018-04822). Mark och värdering har inför denna markanvisning på nytt sett över ärendet och bedömt att expertrådets behandling av ärendet från 2019 fortsatt ska gälla.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ny detaljplan för området begärdes av exploateringsnämnden i samband med tidigare ärende 2020-06-11.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut. Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark i enlighet med genomförandebeslut för Hagastaden.

Bolaget förvärvar marken avsedd för kommersiella ändamål och för idrotts- och kulturändamål upplåts marken med tomträtt till Bolaget. Utifrån den ungefärliga fördelning och totalyta mellan verksamheterna som planeras bör den totala försäljningsintäkten bli ungefär 760 miljoner kronor. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat reviderat genomförandebeslut.

Bolaget står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret och därigenom finansiera stadsbyggnadsnämndens utgifter under detaljplaneprocessen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden och Markområdet ger ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen i området och bidrar till att stärka det regionala näringslivet.

I enlighet med markanvisningsavtalet kommer Bolaget även att verka för butiker/publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Aktuell markanvisning utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram inom ramen för detaljplanarbetet för västra Hagastaden. Bolaget förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde för Värtabanan. Området är idag arbetsområde för nya tunnelbanan till Arenastaden och har tidigare varit arbetsområde för Citybanan. Nya parker, torg och gator med grönytor och växtlighet kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa de hållbarhetskrav som staden ställer vid byggande på stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden har tidigare tagits fram. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på

barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserat. Utvecklingen av kvarteret bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet 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

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan och detaljerade tidplaner för varje skede och delområde tas kontinuerligt fram.

Markområdet ingår i detaljplanen för västra Hagastaden där samråd planeras att ske under 2024. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske kring halvårsskiftet 2026. Bolaget beräknas kunna påbörja byggnation i början av 2027. Bolagets byggnation är till viss del beroende av Region Stockholm (FUT) och anläggningar som tillhör nya tunnelbanan till Arenastaden. Ett tryckutjämnings- och brandgasschakt som tillhör tunnelbanan ska integreras i planerad bebyggelse inom Markområdet och Region Stockholm (FUT) behöver utöver det tillgång till Markområdet för inlastning av material för befintlig biljetthall inom kvarter Isotopen.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden, gällande överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, infaller i samband med antagande av detaljplan, preliminärt kring halvårsskiftet 2026.

Risker och osäkerheter

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

I nära anslutning till markområdet 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. Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Det aktuella kvarteret är beläget intill Värtabanan, Citybanan och anläggningar för nya tunnelbanan till Arenastaden. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att Bolaget ansvarar för och förbinder sig att följa de förutsättningar och restriktioner som finns bilagda förslaget om markanvisningsavtal.

Kommunikation

Västra Hagastaden är i ett tidigt skede i planprocessen och exploateringskontoret har övergripande diskuterat markanvisningen med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden.

Markanvisningen bidrar till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Markanvisningen, som innebär ny idrottshall, kulturverksamhet, kontor och bottenvåningslokaler, har betydelse för kommunens ambitioner att tillskapa arbetstillfällen, rekreationsmöjligheter och fler idrottsytor i området.

Den planerade utbyggnaden kompletterar områdets befintliga struktur och bidrar till mer blandad bebyggelse längs Norra Stationsgatan vilket ger goda förutsättningar för en livfull stadsmiljö med butiker/publika lokaler i gatuplan.

Markanvisningen är även ett steg i att förbättra boendemiljön utmed Norra Stationsgatan genom att den bidrar till att skärma av

befintlig bebyggelse från E4/E20 vilket förbättrar ljud- och luftkvaliteten i området.

Slut

Bilagor

1. Samarbetsavtal mellan NF Projektering och Förvaltning AB och KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB
2. Markanvisningsavtal