

Handläggare
Madelein Keskitalo
08-508 265 78**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:118 inom Vasastaden till Atrium Ljungberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:118 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
AvdelningschefGunilla Wesström
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. 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 2010-03-15. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Atrium Ljungberg AB (Bolaget) har ansökt om markanvisning för kv. Genen.

Kv. Genen är en av de minsta byggrätterna inom Hagastadens gällande detaljplan. Byggrätten, motsvarande ca 500 kvm BTA,

utgörs av en paviljongsbyggnad, belägen delvis ovanpå en befintlig garageramp.

Markanvisning sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Sedvanliga villkor gäller kring energihushållning och tillgänglighet.

För att möjliggöra en öppen och publik verksamhet inom byggrätten föreslås marken 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. Bedömd intäkt av avgäld eller försäljning för denna byggrätt har inte redovisats i genomförandebeslutet.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret ser positivt på exploateringen som medför att en byggnad innehållande publika ytor bidrar till att stärka centrumbildningen vid Torsplan.

Bakgrund till markanvisningen

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH 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 vetenskapsvärld i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

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.

2009 antog kommunfullmäktige en detaljplan för stora delar av blivande Hagastaden, detaljplanen vann laga kraft 2011. Illustrationsbild över Hagastaden inklusive kvartersnamn redovisas i bilaga 1.

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen) byggstartade hösten 2011 då också byggandet av vägtunnlarna startade. Inflyttning skedde i november 2013. Byggnation av kvarter Isotopen påbörjades juli 2014 och beräknas vara klart under 2017. Kvarteret innehåller kommersiella ytor samt nedgång till tunnelbanestation.

I de första bostadskvarteren (Cellen, Enzymet och Innovationen) påbörjas byggnation under 2015 med första inflyttning i slutet av 2017.

Hagastaden beräknas vara färdigutbyggt 2025.

Kv. Genen, utgör en av de minsta byggrätterna inom denna detaljplan. Byggrätten omfattar ca 500 kvm BTA och är enligt detaljplanen avsedd för centrum- och kontorsändamål.

Atrium Ljungberg AB har sökt markanvisning för kommersiellt ändamål inom kvarteret Genen.

Markanvisningen sker genom direktanvisning och föreslås gälla för en tid av två år från nämndens beslut. Kontoret föreslås teckna markanvisningsavtal i enlighet med bifogat avtalsutkast, bilaga 2.

Bolaget har sedan tidigare fått en markanvisning inom Hagastaden avseende kvarteret Molekylen beläget väster om Solnabron.

Bolaget äger den närliggande kontorsfastigheten Blästern 6.

Tidigare beslut

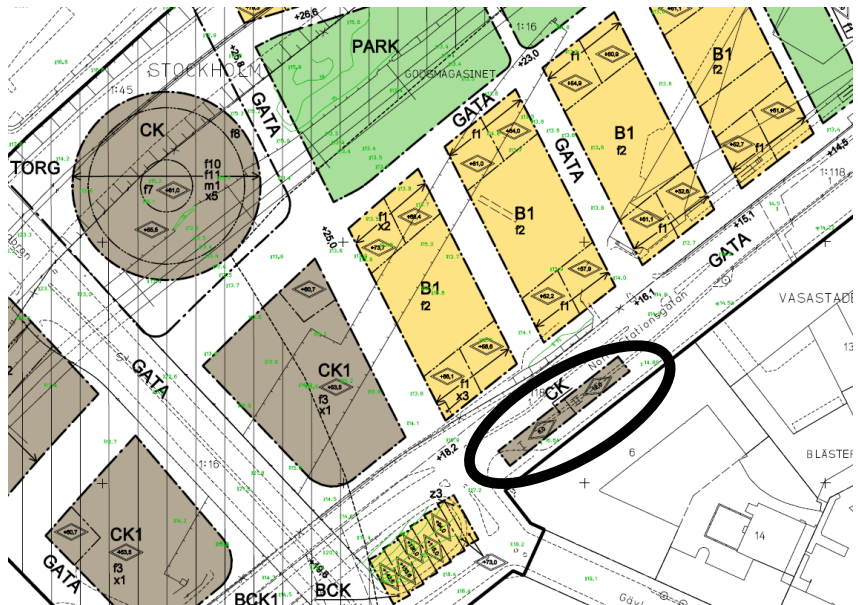
Följande beslut har tidigare fattats inom projektet Hagastaden:

- Genomförandebeslut och beslut om antagande av första detaljplanen fattades 2010-03-15 av kommunfullmäktige, detaljplanen vann laga kraft 2011-04-07.
- Markanvisningsavtal har tecknats inom följande kvarter:
Kommersiellt: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen
Bostäder: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen.
- Exploateringsavtal har tecknats inom följande kvarter:
Kommersiellt: Fraktalen och Isotopen

Bostäder: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Helix och
Innovationen
Garage: Norra Stationsgaraget

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en byggnad motsvarande ca 500 kvm yta för kommersiellt ändamål. Byggnaden är placerad i ett inom Hagastaden centralt läge, i nära anslutning till centumbildningar och kommande kollektivtrafik. För att möjliggöra publik verksamhet så som restaurang, utställningsyta, café m.m. föreslås marken upplåtas med tomträtt.



Bilden visar del av detaljplanen för Hagastaden, kv. Genen är inringat i svart beläget i korsningen Norra Stationsgatan/Gävlegatan.

Byggrätten är liten men bedöms ha en stor betydelse för Hagastaden då byggrätten framförallt bidrar till att stärka centumbildningen vid Torsplan.

Kontorets bedömer det vara av stor vikt att publik verksamhet inryms i byggnaden, en vision som delas av Bolaget.

I syfte av att möjliggöra en öppen och publik verksamhet inom kv. Genen föreslås marken att upplåtas med tomträtt. Avgälden är föreslagen till 150 kr per ljus BTA (i prisnivå 2014-11-01). Försäljning av mark i kombination med en generell detaljplan gällande användningsområden medför att ett önskvärt publikt utnyttjande av byggrätten riskerar att försvåras.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande Bilaga 2.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-12-03.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ryms inom den investeringsram som redovisats i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15.

Exploateringen medför en ökad intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Bedömd intäkt av avgäld eller försäljning för denna byggrätt har inte redovisats i genomförandebeslutet.

Enligt genomförandebeslutet avses all mark inom Hagastaden säljas. Detta förslag på markanvisning frångår principbeslutet. Ett markpris för kv. Genen ska sättas utifrån den användning av byggrätten som betingar högst värde enligt detaljplanen, vilket idag bedöms vara kontorsändamål. Bolagets ambition med kv. Genen är att det ska inrymma publik verksamhet, något som kontoret ställer sig positiva till. Skulle marken istället säljas för det värde publik verksamhet medför finns inget sätt att ekonomiskt hantera en framtida förändring till t.ex. kontor. För att möjliggöra publik verksamhet föreslås tomträtt som ett alternativ. Förändras markanvändningen i framtiden till ett nyttjande som bedöms medföra ett högre markvärde kan tomträttsavgälden omförhandlas.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för sin andel av nedlagda plankostnader samt övriga kostnader som hör till byggnationen av huset.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt exploateringen utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Exploateringen uppfyller en rad mål, bl.a. följande:

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Bolaget har tagit del av PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Barnkonsekvensanalys omfattande hela Hagastaden har arbetats fram under 2014.

Detta specifika projekt bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Medel avsätts generellt inom projekt Hagastaden.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Byggstart bedöms tidigast kunna ske under första halvåret 2016. Bedömd byggtid är ca 9-12 månader.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Beslut angående exploaterings- och tomträttsavtal bedöms kunna tas inom kontorets delegationsrätt.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Då byggnaden delvis ska placeras ovanpå en befintlig garageramp samt grundläggas via denna ställes krav på mycket god samordning mellan Bolaget, berörda fastighetsägare och Staden, efterlevande av tidplan, nattliga arbeten m.m.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på exploateringen som medför att en byggnad innehållande publika ytor däckar över befintlig garageramp och bidrar till att stärka centrumbildningen vid Torsplan.

Exploateringen utgör ett bra exempel på hur mark kan samutnyttjas för flera ändamål.

Slut

Bilagor

1. Illustrationsbild Hagastaden inkl. kvartersnamn
2. Markanvisningsavtal