

Utlåtande 2015:38 RI (Dnr 123-266/2015)

**Ändrade villkor för markanvisning samt
överenskommelse om exploatering med tomträtts-
upplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB
avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden
inom Norrmalm, Stockholms kommun**

**Överenskommelse om exploatering med överlåtelse
av mark med Einar Mattsson Projekt AB och
Veidekke Bostad AB inom delar av Vasastaden 1:16
i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun**
Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB inom delar av Vasastaden 1:16 i Hagastaden för en preliminär försäljningslikvid om 177 miljoner kronor respektive 358 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Den 29 januari 2015 beslutade exploateringsnämnden att godkänna överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden. Vidare godkände nämnden överenskommelse om överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende delar av Vasastaden 1:16.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente, får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut senast den 30 september 2015.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på dessa överenskommelser om exploatering som med sina totalt cirka 353 lägenheter bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och menar att dessa är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren.

Mina synpunkter

Hagastaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt för hela Stockholmsregionen. Projektet innebär att Stockholm och Solna byggs samman genom en ny stadsdel och tätt integreras med det Life Science-kluster som växer fram runt Nya Karolinska sjukhuset. Stockholms stads andel av de planerade 6 000 bostäderna är omkring 3 000. Det föreslagna projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholm.

På grund av höga kostnader för staden i Hagastadens utveckling är det av vikt att de investeringar som genomförs är ekonomiskt hållbara. Majoriteten i Stockholm har en tydlig ambition om att produktionen av hyresrätter ska öka. Hittills har det inte planerats för några hyresrätter i Hagastaden. Därför föreslås kommunfullmäktige nu fatta beslut om exploatering av 180 lägenheter, varav hälften är hyresrätter.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (del av kv Analysen) med Einar Mattsson Projekt AB utan underbilagor
2. Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse (del av kv Analysen) med Einar Mattsson Projekt AB utan underbilagor
3. Överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse (del av kv Proteinet) med Veidekke Bostad AB utan underbilagor

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (FP) enligt följande.

Stockholms stad uppvisar, efter Alliansens senaste år i majoritet 2014, ett överskott på knappt tre och en halv miljard kronor. En stabil ekonomi är ett medel för att säkerställa att inte vår gemensamma välfärd – förskola, skola och äldreomsorg – ska utsättas för nedskärningar på grund av budgetunderskott. Det är bara med robusta finanser som grund som välfärden får stabila förutsättningar och kan utvecklas för framtiden.

En betydande del av stadens finansiella styrka härrör från försäljning av mark, en del i Alliansens aktiva bostadspolitik om att bygga en sammanhållen stad för alla. En förutsättning för en sammanhållen och blandad stad är dock en variation i upplåtelseformer i stadsdelarna, något som vi eftersträvat under många år. Därför välkomnar vi dessa hyresrätter till Hagastaden.

Samtidigt är det viktigt att notera att staden, på grund av den kotsamma överdäckningen, i dagsläget redovisar ett minusresultat på 3,5 miljarder kronor i Hagastaden. Ett sådant resultat kan staden hantera i ett projekt, på grund av att positiva resultat kan redovisas i andra projekt runtom i staden, där försäljning av mark till bostadsrätter sker. Signalerna från vänstermajoriteten är dock att framgent anvisa mindre mark till bostadsrätter genom försäljning. Om detta skulle göras i alltför stor utsträckning, så riskerar det leda till att stadens ekonomi sakta men säkert urholkas och att mindre pengar kan investeras i nya bostäder och i vår gemensamma välfärd.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB inom delar av Vasastaden 1:16 i Hagastaden för en preliminär försäljningslikvid om 177 miljoner kronor respektive 358 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den 1 april 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Regina Kevius och Dennis Wedin (alla M) och Lotta Edholm (FP) med hänvisning till Moderaternas och Folkpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Folkpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare år 2030. Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet. Stockholms stads del i projekt Hagastaden rymmer cirka 3 000 nya lägenheter, cirka 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m.

Staden har upprättat två förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse samt ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för byggnation av hyresrätter. Den senare är en ändring av villkoren för markanvisningen vilket förutsatte en försäljning av mark för uppförande av bostadsrätter – i enlighet med det genomförandebeslut som kommunfullmäktige antog år 2010.

Den 29 januari 2015 beslutade exploateringsnämnden att godkänna överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden. Vidare godkände nämnden överenskommelse om överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende delar av Vasastaden 1:16.

Nämnden hänvisar också till den inriktning som anges i stadens budget för år 2015 att fler hyresrätter ska byggas i Stockholm.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente, får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut senast den 30 september 2015.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden medger att villkoren för markanvisning för planerade bostäder inom del av Vasastaden 1:16 (del av kv. Analysen) ändras från äganderätt till tomträtt för det anvisade bolaget Einar Mattsson Projekt AB som avser uppföra hyresrätter samt godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende byggnation av bostäder (hyresrätter) inom del av Vasastaden 1:16 (del av kv. Analysen) i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostäder inom del av Vasastaden 1:16 (del av kv. Analysen respektive kv. Proteinet) i Hagastaden, Stockholms kommun.
3. Exploateringsnämnden godkänner att tillkommande överenskommelser som behövs för att säkerställa dessa avtal inom ramen för beslutat genomförandeavtal för Hagastaden får tecknas av kontoret, såsom t.ex. köpeavtal, med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende del av Vasastaden 1:16 (kv. Analysen respektive kv. Proteinet).
4. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2015-09-30.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000

nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet binder även samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Staden har upprättat två förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende del av bostadskvarteret Analysen (kv 5) och hela bostadskvarteret Proteinet (kv 6) samt ett förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för byggnation av hyresrätter avseende resterande del av bostadskvarteret Analysen (kv 5). Den senare är en ändring av villkoren för markanvisningen vilken förutsatte en försäljning av mark för uppförande av bostadsrätter.

Kvarteren är belägna längs Norra Stationsgatan på ömse sidor om den blivande förlängningen av Hälsingegatan och det blivande parkstråket och utgör två av de 18 bostadskvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.



Staden och Einar Mattsson Projekt AB har upprättat två förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Analysen. Den ena överenskommelsen avser halva kvarteret som föreslås upplåtas med tomträtt för byggnation av hyresrätter, ca 87 lägenheter. Den andra överenskommelsen avser resterande del av kvarteret som avses överlåtas med äganderätt för byggnation av bostadsrätter, ca 86 lägenheter. Den föreslagna exploateringen omfattar även lokaler i bottenvåningarna. Upplåtelsen respektive överlåtelsen föreslås ske till två av Einar Mattsson Projekt AB helägda bolag. Einar Mattsson Projekt AB och bolagen ansvarar solidariskt för genomförandet

av exploateringen och benämns nedan gemensamt Einar Mattsson Projekt AB.

Staden och Veidekke Bostad AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende byggnation av bostadsrätter inom kvarteret Protein. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 180 lägenheter samt lokaler i bottenvåningarna. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till fyra av Veidekke Bostad ABs helägda ekonomiska föreningar. Föreningarna ansvarar solidariskt med Veidekke Bostad AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Veidekke Bostad AB.

Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB föreslås förvärva marken för bostadsrätterna för 19 500 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2013-10. För tomträttsupplåtelsen ska avgälden baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande.

Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB benämns nedan gemensamt Bolagen.

Dessa överenskommelser om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren främst med avseende på bostadsproduktionen. De hyresrätter som föreslås är de första i Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Bolagen. Överenskommelserna, som är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

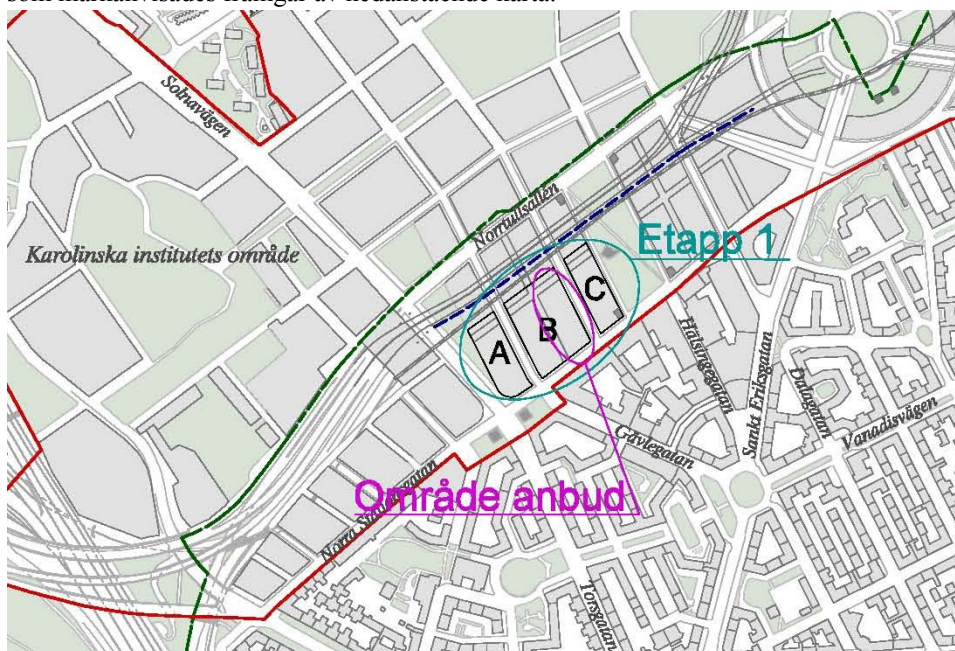
Bakgrund till överenskommelsen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. 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 för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare år 2030. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Kontoret genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av mark för bostadslägenheter inom den första etappen av utbyggnaden inom Hagastaden (dåvarande Norra Stations-området), ca 900 lägenheter öster om Solnabron. Området

som markanvisades framgår av nedanstående karta.



Som resultat av anbudstävlingen beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostadsändamål till Bouwfounds Veidekke AB, Veidekke Bostad AB, Ikano Bostaden AB, SBC Mark AB samt Einar Mattsson Byggnads AB (ExplN 2007-08-23).

Parterna var då överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning av bostadsbyggrätterna skulle vara 17 660 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2007-05). Inget pris för lokalerna bestämdes vid denna tidpunkt. Markanvisningsavtal tecknades under 2011 med Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, Bo Entreprenad AB, Einar Mattsson Projekt AB, nedan gemensamt kallade byggherrarna.

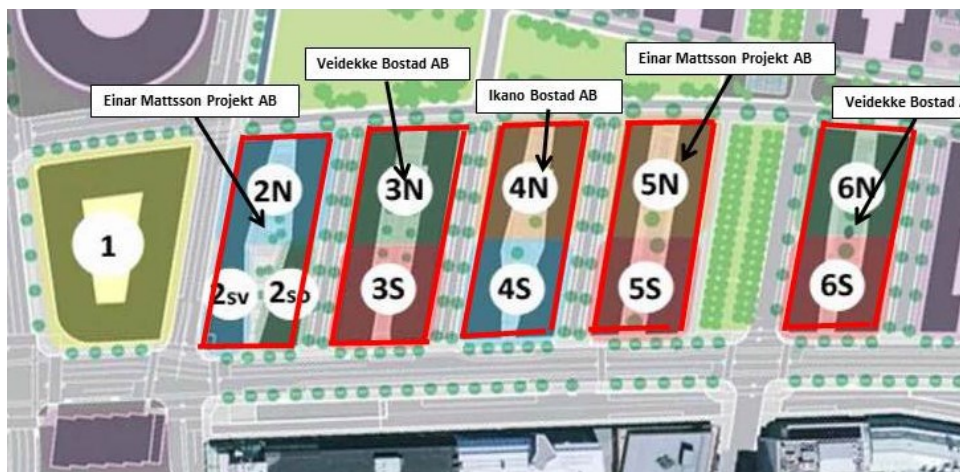
Anbudstävlingen genomfördes i ett tidigt skede innan områdets bebyggelse- och infrastruktur var fastlagd. Efter anbudstävlingen tog projektet fram en ny struktur för Hagastaden. Den genomgående parken fick t.ex. en annan riktning och sluttning. Byggrätterna inom utbyggnadsetappen (kvarter 2-6) fördelades då enligt nedanstående karta.



Den nya strukturen innebär bl.a. att marknivån för gator och kvarter ändrades i förhållande till tidigare kvartersstruktur vilket i sin tur påverkade lokalgatornas lutning. Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare 8 %. Det innebär att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till 10 meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. En utbyggnadsordning har tagits fram som innebär 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 kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Tidplanen för utbyggnaden av kvarteren utgår från den tidpunkt det är möjligt att flytta in i bostäderna med avseende på överdäckningen av E4/E20. När biltrafiken har flyttats in i de blivande tunnarna, preliminärt halvårsskiftet 2017, uppfyller bostäderna en bra boendemiljö och inflyttning kan ske.

SBC Bo AB (f.d. Bo Entreprenad AB och numera ingående i koncernen JM AB) valde i november 2013 att avbryta samarbetet rörande sina markanvisade kvarter inom området. Staden har därför i dialog med kvarvarande byggherrar försökt finna en lösning på hur byggrätterna ska fördelas för att inte riskera förseningar och fördyringar i projektet. Kvarteren föreslås fördelas enligt nedanstående karta, varav beslut om överenskommelse om exploatering avseende kvarter 2-4 redan har tagits i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige. Den nya fördelningen innebär att byggherrarna förvärvar ett kvarter var istället för att dela upp respektive kvarter på två byggherrar. Byggherrarna och staden har funnit att det är lämpligare på grund av den komplexa utbyggnaden av bostadskvarteren som föreligger och utmaningar vad gäller samordningsfrågor.



Som en konsekvens av ovan har exploateringskontoret under hösten 2013 tagit beslut om att priset för bostäder ska justeras till 19 500 kr per kvm ljus BTA (värdebidragspunkt 2013-10). Pris för lokaler har bestämts till 7 000 kr per kvm ljus BTA (värdebidragspunkt 2013-10). Försäljningspriset har behandlats i expertrådet 5 mars 2014.

Tidigare beslut

Markanvisningsärendet för etapp 1 (ca 900 bostäder) behandlades i exploateringsnämnden 23 augusti 2007.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen och godkände genomförandebeslut för Hagastaden 15 mars 2010.

Norrmalms stadsdelsnämnd godkände 18 april 2013 inriktningsärende avseende förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden kvarter 2-6.

Den 19 mars 2014 godkände Norrmalms stadsdelsnämnd genomförandeärende för bostäder för personer med funktionsnedsättning för kvarter 4 och kvarter 6. I genomförandebeslutet uppdrog nämnden åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott tog beslut i samma fråga den 23 april 2014.

Fastighetsnämnden beslutade den 24 september 2013 att en avsiktsförklaring mellan byggherrarna och fastighetsnämnden ska träffas gällande förvärv av bostäder för personer med funktionsnedsättning inom kvarter 2-6.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige godkände 13 mars 2014 respektive 16 juni 2014 två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB respektive Veidekke Bostad AB avseende de två första kvartererna inom bostadsetappen, kvartererna Cellen och Enzymet. Exploateringsnämnden godkände 22 maj 2014 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende det tredje kvarteret inom bostadsetappen, kvarteret Kromosomen.

Utbyggnaden av kvarteret Analysen ska samordnas med Stockholms Stads

Parkerings ABs utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha sina blivande trapphus inom bostadskvarteret. Exploateringsavtalet för Norra Stationsgaraget behandlades i kommunfullmäktige den 2 december 2013 liksom genomförandebeslut avseende byggnation av garageanläggningen med Stockholms Stads Parkerings AB som byggherre.

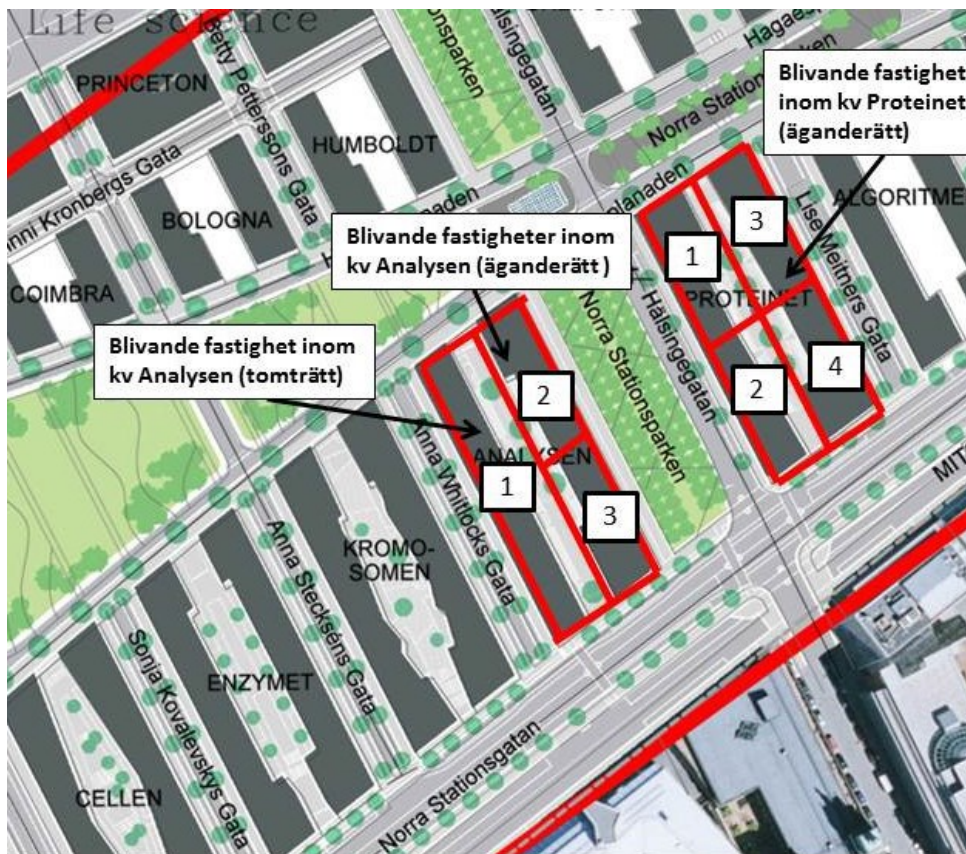
Ändrade villkor för markanvisningen

Enligt genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 15 mars 2010 avses all mark inom Hagastaden säljas, vilket även framgår av det markanvisningsärende som behandlades av exploateringsnämnden den 27 augusti 2007 avseende aktuellt område. Föreslagen tomträttsupplåtelse inom kvarteret Analysen frångår således principbeslutet. I och med den inriktning som anges i Stockholms stads budget för 2015 att fler hyresrätter ska byggas i Stockholm samt i Stockholms stads budget 2014 där Hagastaden särskilt utpekats som ett område där även hyresrätter bör inrymmas bedömer kontoret det som positivt att inrymma hyresrätter i denna bostadsetapp i Hagastaden. Kontoret bedömer vidare att kvarteret Analysen är lämpligt att inrymma hyresrätter i, dels eftersom kvarteret redan är markanvisat till en byggherre som är en långsiktig hyresförvaltare, dels för att det under åren 2018-2019 kommer att vara många inflyttningsklara bostadsrätter i Hagastaden och det därmed är lämpligt att blanda upplåtelseformer i denna utbyggnadsetapp.

För tomträttsupplåtelsen för hyresrätter ska avgälden baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande. Tomträttsavgäld ska dock inte utgå under de nio månader som staden utför lednings- och gatuarbeten till nivå för arbetsgata och fastigheten inte är tillgänglig för byggnation.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolagen har upprättat tre förslag till överenskommelser om exploatering för kvarteren Analysen och Proteinnet.



Överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden upplåter del av kvarteret Analysen (blivande fastigheten Analysen 1) till Fastighets AB Nordstation kv 5, ett av Einar Mattsson Projekt AB helägt bolag, för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 8 640 kvm BTA bostäder (hyresrätter) och 1 150 kvm BTA lokaler. Tomträttsavgälden ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande. Ingen tomträttsavgäld ska dock utgå från och med 1 november 2016 till den dag då staden utfört lednings- och gatuarbeten till nivå då gatan utanför fastigheten är tillgänglig för byggtrafik, preliminärt 1 maj 2017.
- Norra Stationsgaraget kommer att utgöra en egen tredimensionell fastighet under den blivande Norra Stationsparken. Till garageanläggningen hör trapphus, med utgång mot Hagaesplanaden, som urholkar det blivande bostadskvarteret Analysen. Detta ställer krav på samverkan både vad gäller utförande och framtida användning, drift och underhåll varför ett samverkans-avtal har tecknats mellan Einar Mattsson Projekt AB,

Stockholms Stads Parkerings AB och staden. (Staden är part i detta avtal såsom fastighetsägare till Vasastaden 1:16 fram till dess att del av fastigheten avstyckas för garageändamål och Stockholms Stads Parkerings AB tillträder). Einar Mattsson Projekt AB ska projektera och anlägga trapphusen varför ett entreprenadavtal har tecknats mellan Stockholms Stads Parkerings AB och Einar Mattsson Projekt AB. För nyttjande, drift, underhåll och tillträde till t.ex. bärande stomme, entréer, tillträdes-vägar, ledningar och ventilationsanordningar ska separat avtal om servitut upprättas. Samverkansavtal, entreprenadavtal och utkast till servitutsavtal utgör bilagor till överenskommelserna om exploatering.

Överenskommelserna om exploatering med marköverlåtelse (bilaga 2 och 3) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter del av kvarteret Analysen (blivande fastigheterna Analysen 2 och 3) till Nordstation 2 Fastighets AB, ett av Einar Mattsson Projekt AB helägt bolag, för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 8 640 kvm BTA bostäder och 1 150 kvm BTA lokaler samt kvarteret Proteinet (blivande fastigheterna Proteinet 1, 2, 3 och 4) till Lomvia Väst, Lomvia Syd, Lomvia Nord och Lomvia Ost, fyra av Veidekke Bostad AB helägda ekonomiska föreningar, för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 17 960 kvm BTA bostäder och 1 040 kvm BTA lokaler för ett överens-kommet pris om, för bostäder 19 500 kr per kvm BTA och för lokaler 7 000 kr per kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Analysen uppgår till ca 177 Mnkr och den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Proteinet uppgår till ca 358 Mnkr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-10-01 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Norrmalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.
- Bolagen erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt november 2017 (Analysen 2 och 3), november 2018 (Proteinet 1 och 2) respektive februari 2019 (Proteinet 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.
- Bolagen ska arrendera fastigheterna under tiden som byggnation av källarvåningarna sker samt fram till dess tillträde för byggnation av resterande husstomme sker (tillträdestidpunkten). Arrendeavtal ska tecknas för respektive fastighet i samband med byggstart av källar-våningarna.
- Veidekke Bostad AB ska inom kvarteret Proteinet inrymma 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod). Fastighets-nämnden avser förvärva bostadsrätter av blivande bostadsrättsföreningar avseende detta ändamål varför en avsiktsförklaring har tecknats mellan Veidekke Bostad AB och

fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen (med tillhörande kravspecifikation från stadsdelsnämnden) utgör en bilaga till överenskommelsen om exploatering.

Gemensamt innehåll i de tre överenskommelserna om exploatering innebär i huvudsak följande:

- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolagen ska därför ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagens arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolagen kan tillträda marken (tillträdestidpunkt) och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.
- Bolagen ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 100 000 kr per vecka senast nio månader efter Bolagens möjliga byggstart ha färdigställt bottenplatta och källarväggar så att stadens motfyllning kan ske.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast tre månader före inflyttningsdatum lämna staden tillträde till gatumarken för finplanering.
- Överenskommelserna är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 september 2015.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ekonomi

Kontoret bedömer att försäljningarna av del av kvarteret Analysen och hela kvarteret Proteinet väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 15 mars 2010.

Kontoret bedömer att även tomträtsupplåtelsen ryms inom den investeringsram som redovisas i genomförandebeslutet. Exploateringen medför en intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Tomträtsavgälden per ljust BTA i Stockholms innerstad vid nyupplåtelse är för närvarande 215 kr per kvm BTA. Om nuvärdet av tomträtsavgälden jämförs med nuvärdet av priset vid försäljning om 19 500 kr per kvm BTA bostäder (värdetidpunkt 2013-10-01) erhålls ett nuvärde för upplåtelsen (8 640 kvm BTA bostäder) på 54 mnkr. Nuvärde försäljning uppgår till 174 mnkr. Skillnaden blir således 120 mnkr.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer

att anläggas inom Hagastaden.

Tillgänglighet

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade inte anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterens garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolagen ska anordna sina entréer till följd av att gång-banans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

I den fysiska planeringen av projektet Hagastaden ska en barn-konsekvensanalys genomföras där hänsyn tas till barnens och de ungas perspektiv och behov.

Miljö

Inom ramen för detaljplanarbetet har en miljökonsekvens-beskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2008-2011 utgör de miljö- och energikrav staden, enligt direktiv, ställer på Bolagen i överenskommelserna om exploatering. Bolagen har tagit del av stadens nya miljöprogram 2012-2015 samt de mål som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

Måluppfyllelse

Överenskommelserna utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Näringsliv och jobb i regionen

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Dessa tre överenskommelser om exploatering är av stor strategisk betydelse för Hagastadens bostadsutveckling de kommande åren. Einar Mattson Projekt AB och Veidekke Bostad AB planerar att byggstarta sina källarvåningar år 2016 respektive 2017, fortsätta byggnation av resterande husstomme under år 2017 respektive 2018, och färdigställa husen för inflyttning under åren 2019 respektive 2020.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteren följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt. Dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Överenskommelserna är viktiga steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner

överenskommelserna om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende uppförande av bostäder inom kvarteren Analysen och Proteinnet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska färdigställas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska färdigställas till år 2020.

Stadsledningskontoret ser positivt på dessa överenskommelser om exploatering som med sina totalt cirka 353 lägenheter bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. Vidare är överenskommelsen om exploatering av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren. Bostäderna tillförs i en central stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret välkomnar exploateringsnämndens redovisning av att försäljningarna av del av kvarteret Analysen och hela kvarteret Proteinnet samt att även tomträttsupplåtelsen ryms inom den ekonomiska ram som redovisas i det genomförandebeslut som antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Kontoret vill framhålla vikten av att nämnden kontinuerligt följer upp investeringsprojektet Hagastaden och i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar rapporterar om större avvikelser av ekonomisk eller strategisk vikt.

Stadsledningskontoret konstaterar att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut. Stadens expertråd för markvärderingar har behandlat och godkänt den värdering av marken som ligger till grund för försäljningspriset, den 5 mars 2014. Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson Projekt AB avseende del av Vasa-staden 1:16 samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB inom delar av Vasastaden 1:16 i Hagastaden godkänns.

