

Utlåtande 2017:141 RI (Dnr 123-670/2017)

**Tillägg och ändring i överenskommelse om
exploatering med överlåtelse av mark inom
Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten
Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och
Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta**

Hemställen från exploateringsnämnden om tillägg och ändring i
överenskommelser avseende exploatering med överlåtelse av
mark

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tillägg och ändring i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och Innovationen) i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

År 2014 tecknade staden en överenskommelse om exploatering för kvarteren Helix och Innovationen i Hagastaden med Oscar Properties, företrädare för Fastighetsaktiebolaget Hagasta. Överenskommelsen godkändes av kommunfullmäktige den 26 maj 2014.

Exploateringsnämnden beslutade den 6 april 2017 att för egen del godkänna tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta.

Exploateringsnämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering senast den 30 september 2017.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret välkomnar att projektet skapat ett uttalat utrymme där 16 miljoner kommer att bidra till ökade konstsatsningar i ett antal projekt i ytterstaden men anser att det är av stor vikt att det återstående publika våningsplanet nummer 16 genomförs med hög kvalitet, för att uppfylla intentionerna i det ursprungliga avtalet.

Mina synpunkter

Hagastaden är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden. Förutom att det kommer tillskapa tusentals nya bostäder och arbetsplatser innebär utvecklingen också att en omfattande barriär byggs bort och att Stockholm och Solna knyts samman. De så kallade Norra Tornen utgör ett viktigt inslag i projektet och tornens placering vid Torsplan gör att de skapar en portal mellan den gamla bebyggelsen i stenstaden och den nya bebyggelsen i Hagastaden.

I det ursprungliga avtalet som kommunfullmäktige fattade beslut om våren år 2014 planerades det fyra publika våningar med restaurang och museiverksamhet i ett av husen. Nu föreslås ändringar i avtalet och att tre av de våningsplan som tidigare avsetts bli publika ytor och museer ska göras om till bostäder. Detta innebär att stadens intäkter i projektet ökar med 32 miljoner kronor. Alternativet hade varit att bibehålla det gamla avtalet trots att det bedöms som mycket svårt att få ett museum att ha verksamhet på en sådan plats. Konsekvensen av detta skulle då sannolikt bli att en framtida bostadsrättsförening gör om de publika ytorna till bostäder i ett senare skede, vilket skulle leda till att staden förlorar betydande intäkter. Vi kan däremot konstatera behovet av att staden bättre granskar förutsättningarna att bedriva föreslagen verksamhet innan avtal tecknas.

Exploateringsnämnden beskriver i sitt ärende att cirka 16 miljoner av den tillkommande inkomsten avses fördelas till satsning på konst i ytterstaden. Detta stämmer väl överens med den politiska majoritetens mål om att stadens investeringar ska spridas mer rättvist över staden genom en omfördelning från lönsamma till mindre lönsamma/olönsamma projekt.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tillägg och ändring till "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)" tillsammans med underbilaga 1 och bilaga 2
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tillägg och ändring i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och Innovationen) i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 31 maj 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anfördes följande.

Liberalerna anser att de publika ytorna som i detta avtal föreslås utgå är en viktig del av attraktionskraften i det förslag som fastighetsägaren presenterade under urvalsprocessen. Tanken var att dessa märkesbyggnader, ”porten till Hagastaden” också skulle bli en intressant målpunkt för stockholmare och turister.

Dessutom anser vi att det är angeläget att viktiga delar av de förslag som staden förhåller sig till när vi har den här typen av processer inte förhandlas bort i senare skeden. En viss anpassning måste staden hålla öppet för, men de bärande idéerna i sina förslag måste byggherrar räkna med ska hålla hela vägen fram till genomförande. Det gäller särskilt frågor om hur vi bidrar till att utöka kvaliteten i stadslivet när vi bygger nytt.

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottner (KD) enligt följande.

Om jag hade haft rösträtt hade jag röstat enligt följande:

- att delvis bifalla kontorets förslag till beslut
- att därutöver anföra följande

Vi motsätter oss att de planerade ytorna för kultur och publika ytor minskas i den omfattning som nu sker. Det tidigare planerade designmuseet hade varit ett bra sätt att göra de nya byggnaderna tillgängliga för en bredare publik samtidigt som den nya stadsdelen skulle göras levande och mer attraktiv för turister.

Den rödgrönrosa majoriteten pratar ofta om kultursatsningar men väljer här att vika ned sig för en enskild byggherres särintresse. Det är en mycket olycklig signal staden nu skickar till andra aktörer. Att först lova kultursatsningar och publika lokaler för att sedan i elfte timmen dra tillbaka löftena och göra bostäder åt privatpersoner är ett oacceptabelt tillvägagångssätt för framtida projekt.

För oss är det viktigt att ha en inkluderande syn på byggande där alla stadens medborgare berikas av större byggnadsprojekt. Kulturinstallationer som exempelvis lyfter fram vår framgångsrika svenska design, musikexport, idrottsframgångar, företagande, historia eller arkitektur är bara några exempel på satsningar som hade kunnat lämpa sig väl på platsen. Att skrota dessa planer för att istället blidka en byggherres ekonomiska intressen är djupt olyckligt.

Remissammanställning

Ärendet

År 2014 tecknade staden en överenskommelse om exploatering för kvarteren Helix och Innovationen i Hagastaden med Oscar Properties, företrädare för fastighetsbolaget Hagasta. Överenskommelsen godkändes av kommunfullmäktige den 26 maj 2014.

Exploateringsnämnden beslutade den 6 april 2017 att för egen del godkänna tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta.

Exploateringsnämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering senast den 30 september 2017.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 6 april 2017 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) med Fastighetsaktiebolaget Hagasta.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner tillägg och ändring till överenskommelse om exploatering senast 2017-09-30.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Maria Ljuslin (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Staden och Oscar Properties AB, företrädare för fastighetsaktiebolaget Hagasta, har tecknat en överenskommelse om exploatering för kvarteren Helix och Innovationen i Hagastaden. Överenskommelsen godkändes av kommunfullmäktige 2014-05-26. Tillträde till kv Innovationen skedde i december 2015.

Oscar Properties AB har inkommit med en begäran om att få ersätta tre av fyra publika våningsytor med våningsytor för bostadsändamål i kvarteret Helix. Projektekonomi och förvaltningsaspekter formuleras som skäl. Våning 16, som är fortsatt publik, planeras innehålla restaurangverksamhet tillgängligt för allmänheten.

I kv Helix planeras vidare fyra lägenheter att upplåtas för konstnärer i ett kombinerat erbjudande på stipendium för boende och ateljéverksamhet.

För bostadsyta på våningsplan 17-19 ska bolaget erlagga en köpeskilling om 30 000 kr per m² ljus BTA.

Del av den ökade inkomsten från bostadsvåningarna, ca 16 mnkr, föreslås fördelas till satsning på konst i ytterstaden.

Bakgrund

Staden och Oscar Properties AB, företrädare för fastighetsaktiebolaget Hagasta, har tecknat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen) i Hagastaden. Överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden 2013-12-12 och av kommun-fullmäktige 2014-05-26.

Enligt överenskommelsen skall fyra våningsplan utgöras av publik yta med preliminär användning för restaurang och museum. En utvändig hiss betjänar de publika planen.

Begäran om att ta bort hissen inkom från byggherren då exploateringsavtalet godkänts. Oscar Properties AB har nu inkommit med en begäran om att få ersätta tre av fyra publika våningsytor med våningsytor för bostadsändamål i kvarteret Helix. Ett våningsplan publik yta i Helix övre del bibehålls och planeras innehålla restaurangverksamhet. Vidare upplåts fyra lägenheter för konstnärer.

Ärendets beredning

Oscar Properties anger som motiv till att minska publik yta, dels svårigheter att få till ändamålsenliga lokaler för ett museum och dels att det finns en begränsning på 150 personer per plan. En mindre yta möjliggör högre kvalitet på det publika innehållet såväl konceptuellt som kommersiellt. Det planerade publika innehållet på våning 16 anges fortsatt infria projektets förväntningar om byggnaden som en naturlig målpunkt för allmänheten.

Våningsplan 16 planeras utgöras av mat- och samlingsplats i form av bland annat en restaurang och galleri för externa besökare om cirka 630 kvm BTA.

Ändringen tillskapar ytterligare 17 lägenheter i byggnaden på våning 17, 18 och 19.

Vidare kommer fyra lägenheter att upplåtas till konstnärer i en kombinerad satsning på stipendium för boende och ateljéverksamhet. Under en period om minst fyra års från

kvarteret Helix färdigställande, upplåts totalt fyra lägenheter i storleken ettor och/eller tvåor till stipendiater till Oscar Properties Art Foundation. Därtill avses skaparateljéer upplåtas till stipendiaterna. Ateljéerna, som ska vara belägna i Stockholm, anvisas av Oscar Properties. Stipendierna omfattar en tid om 6-12 månader. De verk stipendiaterna skapar under stipendiatiden ska löpande ställas ut i kvarteret Helix. Utställning ska ske dels på plan 16 i Helix, restaurangplanet, dels i entréplan.

Utställningarna ska vara öppna för allmänheten.

Tilläggsavtalet anger ersättningsnivå till 30 000 kr per m² ljus BTA för de nya bostadsvåningarna.

Del av den ökade inkomsten från bostadsvåningarna, ca 16 mnkr, fördelas till satsning på konst i ytterstaden.

Antal lägenheter i de båda fastigheterna Helix och Innovationen anges till ca 319.

Tillträde till kv Helix anges till perioden 2017-04-01 - 2017-10-01.

Exploateringskontorets synpunkter

Gällande detaljplan för området reglerar inte minsta omfattning av publik yta inom fastigheten.

Oscar Properties AB framförda önskemål om att ändra användningen av tre publika våningsplan till bostadsändmål ger stabila förutsättningar att genomföra projektet.

Frågan om ändamålsenliga lokaler för museum och förvaltningsaspekter vägs också in.

Det ökade antalet lägenheter bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål.

Bostadsytor genererar högre inkomst till staden vilket i sin tur möjliggör en satsning på konst i ytterstaden.

Analys och konsekvenser

Förslaget innebär en bättre genomförandekonomi för byggherren. Försäljningspriset 30 000 kr per kvm ljus BTA för omvandlade publika ytor till bostadsytor, har godkänts av expertrådet 2017-01-26, dnr E2016-03568,

Perspektiven tillgänglighet, påverkan på barn, miljö respektive måluppfyllelse bedöms inte påverkas av föreslagen förändrad användning.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner tillägg till och ändring i "Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix & Innovationen)" med Fastighetsaktiebolaget Hagasta.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2017 har i huvudsak följande lydelse.

De två höga byggnader, ”Norra Tornen”, som byggs i kvarteren Helix och Innovationen är viktiga delar av genomförandet av projekt Hagastaden.

Den ursprungliga överenskommelsen om exploatering för kvarteren Helix och Innovationen godkändes av kommunfullmäktige år 2014. Det nu framtagna tillägget och ändringen i överenskommelsen är villkorat av godkännande i kommunfullmäktige senast 30 september 2017.

Stadsledningskontoret konstaterar att totalt fyra våningar på plan 16-19 i kvarteret Helix enligt den ursprungliga överenskommelsen skulle vara publika, med museum och restauranger som preliminärt innehåll. Att tre av våningarna nu istället föreslås innehålla bostäder innebär ett avsteg från det ursprungliga avtalet. Det är av stor vikt att det återstående publika våningsplanet nummer 16 genomförs med hög kvalitet, för att uppfylla intentionerna i det ursprungliga avtalet.

Stadsledningskontoret konstaterar att överenskomna ersättningsnivå 30 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 1 december 2016) för de tillkommande bostadsytorna är betydligt högre än i den ursprungliga överenskommelsen som angav köpeskillingen för bostadsytor till 10 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt 1 maj 2013).

Försäljningspriset godkändes av expertrådet den 26 januari 2017.

Enligt tilläggsöverenskommelsen kommer det ändrade innehållet innebära ökade inkomster för staden om cirka 32 miljoner kronor, och därmed en ökad lönsamhet för projektet som helhet.

Exploateringsnämnden beskriver i ärendet att cirka 16 miljoner av den tillkommande inkomsten avses fördelas till satsning på konst i ytterstaden. Stadsledningskontoret konstaterar att detta är i linje med kommunfullmäktiges ambitioner om mer jämlik fördelning av stadens investeringar. Stadsledningskontoret välkomnar att projektet skapat ett uttalat utrymme om 16 miljoner kronor som kan bidra till ökad konst i ett antal projekt i ytterstaden, vilket är i linje med vad som uttrycks i kommunfullmäktiges budget. Exploateringsnämnden får återkomma till beslutande instans projektvis med en redovisning av vilka projekt som får ta del av en ökad satsning på konst. Det utrymme som tillskapas om 16 miljoner kronor kan motivera en sänkt lönsamhet i ett antal projekt med motsvarande belopp.

Slutligen konstateras att de 17 bostäder som tillkommer i projektet bidrar positivt till kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner Tillägg och ändring i Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och

Innovationen).

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

Liberalerna anser att de publika ytorna som i detta avtal föreslås utgå är en viktig del av attraktionskraften i det förslag som fastighetsägaren presenterade under urvalsprocessen. Tanken var att dessa märkesbyggnader, ”porten till Hagastaden” också skulle bli en intressant målpunkt för stockholmare och turister.

Dessutom anser vi att det är angeläget att viktiga delar av de förslag som staden förhåller sig till när vi har den här typen av processer inte förhandlas bort i senare skeden. En viss anpassning måste staden hålla öppet för, men de bärande idéerna i sina förslag måste byggherrar räkna med ska hålla hela vägen fram till genomförande. Det gäller särskilt frågor om hur vi bidrar till att utöka kvaliteten i stadslivet när vi bygger nytt.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Maria Ljuslin (V) enligt följande.

I tilläggsavtalet föreslås att våningsplan som tidigare avsetts bli publika ytor och museer görs om till bostäder. Detta innebär att stadens intäkter i projektet ökar med 32 miljoner kronor. Alternativet hade varit att bibehålla det gamla avtalet. Detta trots att det bedöms som mycket svårt att få ett museum att ha verksamhet på en sådan plats. Konsekvensen av detta skulle då sannolikt bli att en framtida bostadsrättsförening gör om de publika ytorna till bostäder i ett senare skede, vilket skulle leda till att staden förlorar betydande intäkter. Förvaltningens nya förslag innebär att 16 miljoner kronor av de ökade intäkterna satsas på konst och kultur i projekt i ytterstaden. Detta stämmer väl överens med den politiska majoritetens mål om att stadens investeringar ska spridas mer rättvist över staden genom en omfördelning från lönsamma till mindre lönsamma/olönsamma projekt.