

HandläggareSofi Klingvall
08-508 267 78**Till**Exploateringsnämnden
2018-10-18

Överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheterna Humboldt 1 och Bologna 1 i Hagastaden, Norrmalm, med Folkhem Trä AB, Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB samt Folkhem Björk AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelser om exploatering med försäljning av fastigheterna Humboldt 1 och Bologna 1 i Hagastaden med Folkhem Trä, Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB samt Folkhem Björk AB, med en preliminär försäljningsinkomst om 356 mnkr, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2018-12-31
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seEleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat 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.

Kvarteren Humboldt och Bologna som markanvisades år 2016 till Folkhem Trä AB utgör två kvarter planlagda för bostäder. Folkhem Träs dotterbolag Folkhem Al AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB kommer att förvärva dessa två kvarter för att uppföra bebyggelse med totalt 234 nya bostäder. Markbolagen står som solidariskt ansvariga med Folkhem Trä AB för alla åtaganden i respektive överenskommelse om exploatering. Bolagen kallas gemensamt för Bolaget i detta tjänsteutlåtande.

Staden och Bolaget har upprättat två förslag till överenskommelse om exploatering. Ett av tal för kvarter Humboldt och ett för kvarter Bologna avseende uppförande av bostäder om totalt ca 19 400 kvm ljus bruttoarea samt lokaler i bottenvåning. Staden överlåter fastigheterna, Humboldt 1 och Bologna 1, till Bolaget för ett överenskommet pris om totalt ca 356 mnkr.

Kvarteren Humboldt och Bologna är bland de första bostadskvarteren i Hagastaden som i helhet byggs ovan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan vilket medför stora utmaningar vad det gäller grundläggningen av husen. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att bygga på dessa kvarter. Byggstart för kvarteren är planerad till januari 2019. Expertrådet har godkänt ärendet 2018-06-19, dnr E2016-00613.

Kontoret bedömer att stadens kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Bolaget.

Bakgrund till överenskommelsen

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 partsgemensamma 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 Solnavägen fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslutet för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom området beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholm stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad.



Illustration Hagastaden med kvarteren Bologna och Humboldt markerade med röd heldragen linje.

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, Coimbra och Lysosomen.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, numera benämnt P-Hus Hagastaden, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

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 Näringseiendom (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).
- Forskaren, cirka 25 000 kvm till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning från cirka 2024)

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning från cirka 2024). 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 om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 st BR till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 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).
- Humboldt och Bologna, 234 st BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021).
- 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).
- Organellen, cirka 150 st BR till Besqab Bostadsmark VIII AB (byggstart 2019, inflyttning från 2022)

Omkring 50 ansökningar om markanvisningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 234 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget planerar att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Två förslag till överenskommelse om exploatering är upprättade. Det ena avtalet reglerar villkoren för överlåtelse av mark inom kvarter Bologna, fastigheten Bologna 1, och utvecklingen av ca 8 9000 kvm bostäder med lokaler i bottenvåningen av husen. Det andra avtalet reglerar villkoren för överlåtelse av mark inom kvarter Humboldt, fastigheten Humboldt 1, och utvecklingen av ca 10 500 kvm bostäder även här med lokaler i bottenvåningen av husen. Förslag till avtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1 och 2.

I enlighet med dessa överenskommelser kommer kvarter Humboldt att förvärvas av markbolagen Folkhem AI AB och Folkhem Lärk AB samt kvarter Bologna av Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB för att uppföra bebyggelse med 234 nya bostäder. Markbolagen står som solidariskt ansvariga med Folkhem Trä AB för alla åtaganden i respektive avtal. Bolagen kallas gemensamt för Bolaget i detta tjänsteutlåtande.

Bolagets två ägarbolag, Rikshem AB och Veidekke Bostad AB, svarar solidariskt med Bolaget gentemot staden för samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt överenskommelsen om exploatering samt de kommande avtal som staden och Bolaget ingår som en följd av överenskommelsen. Skrivelsen om borgensåtagandet biläggs överenskommelsen om exploatering.

De aktuella byggrätterna är belagda på tunnlarna för överdäckningen av E4/E20 och överdäckningen av Värtabanan, och är bland de första bostadskvarteren i Hagastaden som i helhet byggs ovan tunnlarna. Att bygga hus på tunnlarna medför särskilda krav på bland annat grundläggningen beträffande laster och grundläggningsmetodik. Särskilda förutsättningar och restriktioner som följer av detta utgör en grund i de överenskommelser som tecknats mellan Bolaget och Staden.

Det som främst skiljer detta projekt från ett vanligt husprojekt är att lasterna från husen endast får tas ned i tunnlarnas väggar och inte på tunneltaket. Detta gör att det krävs ett gediget balksystem för att ta upp dessa laster samt för att kunna klara en eventuell explosion i tunnlarna under husen. Vidare är byggrätterna inte centrerade över tunnlarna vilket medför att det blir långa spännvidder mellan lastnedtagningarna för de redan väldigt kraftiga balkarna. Eftersom balksystemet ska grundläggas på tunnelväggarna innebär det att balkarna går utanför husen och

utanför kvartersmarken (ut i allmän plats och under gatan på vissa platser).

På grund av projektets extrema komplexitet har köpeskillingen justerats ned inför tecknandet av dessa två avtal i jämförelse med vid markanvisningstillfället.

Efter markanvisningen har Bolaget genomfört projektering på programnivå för grundläggning och hus. Projektet har visats sig vara påtagligt mer komplicerat än Bolaget tidigare rimligen kunnat förstå. Bolaget har kunnat påvisa fördyrande aspekter varav exploateringskontoret har tyckt att bland annat nedanstående har varit relevanta för en prisreduktion. Utveckling och utbyggnad av dessa två kvarter kommer bland annat att medföra:

- mer omfattande projektering
- mer omfattande grundläggningskostnader som ska investeras ett till två och ett halvt år innan huskonstruktion, dvs en stor förinvestering
- sämre nyttjandegrad
- markant ökade risker i projektet gällande balkarna (oprövad grundläggning för hus), etablering, svårutnyttjade källarutrymmen (dålig eller ingen)
- mer komplexa lösningar gällande utnyttjandegrad av källarutrymmen, buller och vibrationer (fläktar i tunnel och balkarnas överkant nära färdig gata med trafik); oflexibla planlösningar (många bärande väggar)

Exploateringskontoret har ansett att det finns fog att se över och justera ned prisnivån på bostäderna till 17 900 kr/kvm ljus bruttoarea (prisläge 2016-03-01).

Projektet medför en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna och bidrar till Stadens bostadsproduktion. Projektet svarar därmed väl mot stadens mål.

Överenskommelserna innebär i huvudsak följande:

- Staden överläter fastigheterna Humboldt 1 och Bologna 1 till Bolaget för uppförande av bostäder innehållande totalt ca 19 400 kvm ljus bruttoarea till ett överenskommet pris om 17 900 kr/kvm ljus bruttoarea. Priset är bestämt vid värdetidpunkten 2016-03. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 348 mnkr för bostäderna och 8 mnkr för kommersiella lokaler i bottenvåningen.

- De två kvarteren ska avstyckas till totalt fyra fastigheter som vardera urholkas av två stycken tredimensionella tunnelfastigheter. Köpeavtal för respektive fastighet ska upprättas inför tillträdet.
- Planerade tillträdet är Q2 2020 respektive Q2 2021 avseende kvarter Bologna och Q2 2022 respektive Q4 2022 avseende kvarter Humboldt. Före tillträdet av respektive kvarter kommer Bolaget att arrendera mark av staden för att uppföra källarvåningarna och bärandekonstruktioner (plintar och balkar). Därefter kan staden motfylla mot källarväggarna och utföra gatuuppbyggnad och ledningsförläggning.
- Byggnation inom kvarteret måste följa särskilda restriktioner för byggnation ovan tunnlar. Bland annat får lastnedföring endast ske på tunnelväggar (och inte på tunneltaken) och i enlighet med framtagna lasttabeller.
- Det finns en gemensam logistiklösning med en rad logistikåtgärder för alla byggande parter i Hagastaden. Bolaget ska ersätta staden för sin andel av kostnaderna för åtgärderna.
- Bolaget ska träffa en överenskommelse med Stockholm Parkering som reglerar parkeringsköp. Bolaget behöver köpa parkeringsplatser för att kunna uppfylla krav enligt parkeringsstrategin för Hagastaden.
- Ägarbolagen, Veidekke Bostad AB samt Rikshem AB, har ställt moderbolagsborgen. Ägarbolagens borgensåtagande biläggs överenskommelserna om exploatering.
- Överenskommelserna om exploatering är villkorade av att de ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2019-03-31. För att förbättra möjligheten att innehålla projektets planerade tidplan bör överenskommelserna godkännas i exploateringsnämnden senast 2018-10-18 och av kommunfullmäktige senast 2018-12-31.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-06-19, dnr E2016-00613.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden ansvarar och bekostar iordningsställande av allmän platsmark som omger kvarteret. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut från mars 2010

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Bolaget ska stå för sin del av nedlagda detaljplanekostnader genom erläggande av planavgift för gällande detaljplan och står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteret. Det innebär även att Bolaget bekostar samtliga åtgärder som följer av att bygga ovan tunnlar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms uppfylla bl.a. följande av stadens mål:

- bygga 80 000 bostäder fram till år 2025
- bygga 140 000 bostäder fram till år 2030
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen avser 234 lägenheter i bostadsrätt med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats 2049 bostadsrätter och ca 753 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

I enlighet med detaljplanen kommer det att vara kommersiella lokaler i bottenvåning för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Bolaget har tagit del av Stockholms Stads miljöprogram 2016-2019 som finns med som direktiv i överenskommelsen om exploatering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker på mark som tidigare innehaft äldre och ej anpassad bebyggelse för

innerstaden i anslutning till ett otillgängligt trafikområde (E4/Värtabanan) som överdäckats. Nya grönytor kommer att anläggas i Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom kvarter Humboldt och kvarter Bologna uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energihushållning”.

Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”. Vidare ska Bolaget uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd för att påvisa och anläggningar ligger på önskvärd nivå.

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagastaden 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 exploateringsprojekt 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

Projektet har en översiktlig, gemensam tidplan. Bolagets utbyggnad av kvartersmarken behöver samordnas med utbyggnaden och tidplanen för resten av Hagastaden för att kunna genomföras.

Det krävs att lokalgatorna och bostadskvarteret byggs i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnaden innebär att Bolaget i ett första skede utför grundläggning inklusive källarvåningar. Därefter frånträds kvarteretsmarken och staden anlägger omkringliggande gator. Efter det kan Bolaget erlægga köpeskilling och tillträda kvarteren för att fortsätta med byggnation ovan källarvåning.

Staden och Bolaget har tillsammans tagit fram en preliminär skedesplan som översiktligt beskriver Stadens och Bolagets arbeten inom området. Byggstart planeras till januari 2019 och inflyttning i kvarteren beräknas ske från 2021 till 2023.

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 anslutning till kvarteren Humboldt och Bologna pågår det 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.

De aktuella byggrätterna är belagda på överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. 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 angivna i bilagan till överenskommelsen om exploatering, *Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*. Detta gäller även för de lasttabeller som finns framtagna.

Kommunikation

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. Inom de aktuella

kvarteren har stadsdelsförvaltningen inte framfört några särskilda önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av kvarteren Humboldt och Bologna. Överenskommelserna om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren.

Kvarteren Humboldt och Bologna är bland de första bostadskvarteren i Hagastaden som i sin helhet byggs ovan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta.

Exploateringskontoret bedömer att utvecklingen av kvarteren med försäljning av mark ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering av kvarteret Bologna
2. Överenskommelse om exploatering av kvarteret Humboldt