

HandläggareLisa Bodinger
08-508 26 629**Till**Exploateringsnämnden
2019-02-14**Markanvisning för kontor och bostäder
inom del av fastigheten Vasastaden 1:16,
blivande kvarter Sorbonne, Greifswald
och Harvard i Hagastaden, Norrmalm, till
Castellum Stockholm AB****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard, till Castellum Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefEleonor Eklind Forslin
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se**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. Inom Hagastaden 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Föreslagen markanvisning till Castellum Stockholm AB omfattar nybyggnation av cirka 23 000 m² ljus BTA kontorslokaler innefattande butiker/publika lokaler i bottenplan inom blivande kvarteret Sorbonne samt cirka 150 bostäder med butiker/publika lokaler i bottenplan i blivande kvarteren Greifswald och Harvard. Försäljningen av marken är i enlighet med detaljplan (DP 2009-02013-54) och tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Området för markanvisningen är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt Värtabanan och försäljningspriset för marken är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena som följer därav. Köpeskillingen föreslås till 21 000 kronor per m² ljus BTA för bostäder och för kontorsändamål till 21 000 kronor per m² ljus BTA. Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av bostadshus föreslås till 14 000 kronor per m² ljus BTA, och för kommersiella lokaler i bottenplan av kontorshuset till 12 000 kronor per m² ljus BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2018-08-01.

Markanvisningen av de blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området både nya arbetsplatser och nya bostäder och markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Bakgrund

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, Region Stockholm (tidigare 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 (DP 2009-02013-54), 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 genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Området för markanvisningen ingår i den första detaljplanen och innefattar de blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard. Kvarteret Sorbonne är planlagt för kommersiella lokaler för ändamålen centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens. Kvarteren Greifswald och Harvard är planlagda för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningen.

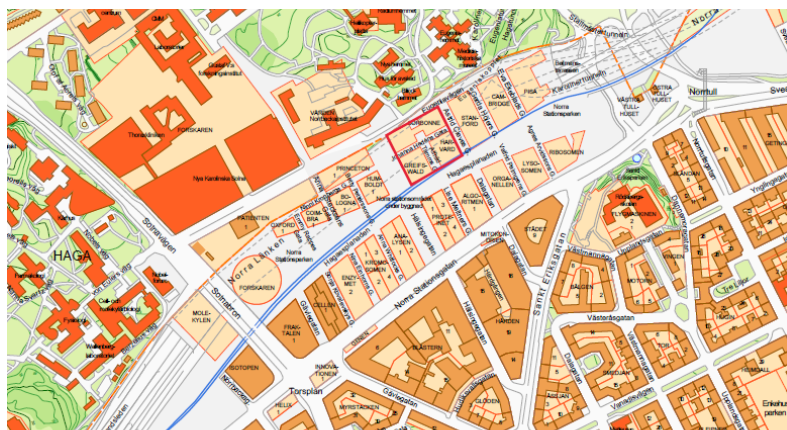


Fig. 1. Översiktskarta Hagastaden med blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard markerade med röd heldragen linje.

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, Lysosomen, Humboldt och Bologna.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Tidigare har exploateringsnämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m² till NCC PD (inflyttat).
- Princeton, cirka 22 500 m² till Oslo Naringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning cirka 2021).
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2025).
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024).

Exploateringsnämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning cirka 2024-2025). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av förutsättningar för idrottsverksamhet med mera inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (byggstart hösten 2018, inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, cirka 150 HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab Bostadsmark VIII AB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).

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

Markanvisning

Castellum Stockholm AB (Bolaget), tidigare Fastighets AB Brostaden, har inkommit med en ansökan om markanvisning för kommersiella lokaler i Hagastaden.

Castellum Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Castellum AB. Bolaget är en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad och har god erfarenhet av fastighetsutveckling, främst inom kontors- och lagerfastigheter. Kontoret bedömer att Castellum Stockholm AB har både en god organisatorisk genomförandeförmåga och en god finansiell genomförandeförmåga. Bolaget

har för avsikt att inför kommande överenskommelse om exploatering knyta till sig en aktör som kan utveckla bostäderna inom blivande kvarter Greifswald och Harvard.

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 23 000 m² ljus BTA kontorslokaler innefattande butiker/publika lokaler i bottenplan inom blivande kvarteret Sorbonne samt cirka 150 bostäder med butiker/publika lokaler i bottenplan i kvarteren Greifswald och Harvard. Förslag till markanvisningsavtal bifogas (bilaga 1) detta tjänsteutlåtande. De tre kvarteren benämns nedan gemensamt för markområdet.



Fig. 2. Del av gällande detaljplan, markområdet markerat med röd heldragen linje.

Då huslaster för de fyra byggnadskropparna enbart får tas ner på de underliggande tunnlarnas väggar krävs gemensamma balkar och gemensam grundläggning. Utbyggnaden fordrar därför både samordnad projektering och samtidig produktion. Markområdet föreslås på grund av de komplicerade förutsättningarna med en försvårad grundläggning ovan tunnlar att i sin helhet markanvisas till en aktör som tar ett helhetsansvar för utbyggnaden.

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 av markområdet tecknas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Bolaget. De blivande bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

Försäljningspriset för markområdet är satt med hänsyn till de komplicerade grundläggningsförhållandena och föreslås uppgå till 21 000 kronor per m² ljus BTA för bostäder samt 21 000 kronor per m² ljus BTA för kontor. För butiker/publika lokaler i bottenplan av bostadshus (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) föreslås en köpeskillning om 14 000 kronor per m² ljus BTA. För bottenvåningslokaler i kontorshuset i blivande kvarter Sorbonne är parterna överens om priset 12 000 kronor per m² ljus BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2018-08-01. Expertrådet kommer att fatta beslut i ärendet 2019-02-07 (dnr E2017-03386).

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningen ska kunna ske 2021 och att inflyttning i västra halvan av området ska kunna ske från 2024.

Bolagets utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. I förslaget till markanvisningsavtal förbinder sig bolaget att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter samt att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Markområdet är beläget ovanpå överdäckningen av E4/E20 samt överdäckningen av Värtabanan. Bolaget ska följa de krav och restriktioner som staden ställer vid byggnation ovan tunnlarna. Detta är en viktig förutsättning som får stor påverkan på konstruktionen av den nya bebyggelsen.

Vidare ska Bolaget följa gestaltningsprogram för detaljplaneområdet och delta i samordnande gestaltningsmöten med stadsbyggnadskontoret.

Bolaget förbinder sig också att följa stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden. Parkeringsbehovet avses lösas genom parkeringsköp

i P-hus Hagastaden (namnändrat från Norra Stationsgaraget) eller under mark inom markområdet.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Bolaget ska delta i den gemensamma sophanteringen och ersätta staden för kvarterens andel av kostnaderna för anläggandet av sopsugsanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget förvärvar marken för 21 000 kronor per m² ljus BTA för bostäder samt 21 000 kronor per m² ljus BTA för kontorsändamål. För bottenvåningslokaler uppgår priset till 14 000 respektive 12 000 kronor per m² ljus BTA. Samtliga priser är angivna i prisläge 2018-08-01. Utifrån byggrätten som medges i gällande detaljplan bör den totala försäljningsintakten bli ungefär 800 miljoner kronor. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken. Bolaget ska också erlagga planavgift för gällande detaljplan enligt stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- 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 omkring 150 lägenheter i bostadsrätt med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2000 bostadsrätter och cirka 750 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

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

I enlighet med detaljplanen kommer det också att vara 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

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. 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 (E4/E20 samt Värtabanan) som överdäckats. Nya grönområden 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 innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagstaden 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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten 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

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde.

Bolaget beräknas påbörja byggnation av källarvåningen i början av 2021. Byggnation av källarvåning bedöms pågå under ett år. Därefter, preliminärt under 2022, utför staden arbeten på allmän plats och iordningställer arbetsgator. Mot slutet av 2022 bör Bolaget kunna påbörja husbyggnation ovan mark i delar av området. Byggnation beräknas pågå i cirka 1,5 år, med en första inflyttning tidigast under 2024.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra/tredje kvartalet 2020 då nämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

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 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.

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 bilagda förslaget om markanvisningsavtal, *PM Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*.

Kommunikation

Kontoret diskuterade i detaljplaneskedet utbyggnadsförslaget av Hagastaden med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen med flera.

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 markanvisningen som är ytterligare ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Markanvisningen följer antagen detaljplan och genomförandebeslut för Hagastaden. Genom föreslagen markanvisning kan projekteringen av ytterligare tre kvarter ovan tunnlar komma igång.

Kommande utbyggnad av de blivande kvarteren Sorbonne, Greifswald och Harvard kommer att tillföra området både nya arbetsplatser och nya bostäder. Markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Utbyggnaden bidrar också till en livfull stadsmiljö genom att butiker/publika lokaler etableras i gatuplan.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal