

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60**Till**
Exploateringsnämnden
2020-05-28

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål inom del av Vasastaden 1:16, blivande kvarter Forskaren i Hagastaden, Vasastaden, med Vectura Forskaren AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen överläts från Vectura Fastighets AB till Vectura Forskaren AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Vectura Forskaren AB avseende försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande kvarter Forskaren i Hagastaden, med en preliminär försäljningsinkomst om 429 miljoner kronor, ger exploateringskontoret i uppdrag att upprätta tillhörande avtal.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2020-08-31.
4. Exploateringsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 60
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmEleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. 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 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 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.

Vectura Fastigheter AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 23 augusti 2018 markanvisning för kvarter Forskaren. Vectura Fastigheter AB har under förhandlingarna gällande överenskommelse om exploatering önskat att överenskommelsen istället tecknas med Vectura Forskaren AB, och att markanvisningen därmed ska övergå från Vectura Fastigheter AB till Vectura Forskaren AB, gemensamt nedan kallat för Vectura.

Kvarteret Forskaren om ca 25 000 kvm är planlagt för kommersiella lokaler. I enlighet med gällande detaljplan ska byggnadens bottenvåning vara publik och/eller användas för butiker. Kvarteret ligger på södra delen av Hagaplan, ett blivande, centralt torg i Hagastaden med mycket liv och rörelse. Tunnelbanestationen Hagastaden, på nya Arenastadslinjen, får en uppgång på norra delen av torget. Beräknad byggstart för kvarter Forskaren är hösten 2020 och inflyttning planeras till hösten 2024.

Köpeskillingen för kommersiella lokaler föreslås till 17 800 kronor per m² ljus BTA, för publika lokaler i bottenvåning till 15 000 kronor per ljus m² BTA och för eventuella mezzaninplan inom plan 1 och bottenvåningen 8 725 kr per m² ljus BTA, allt i prisläge 2018-06-01. En beräknad värdegrundande area om 22 451 m² kommersiella lokaler och 2 011 m² publika lokaler i bottenvåning ger en preliminär försäljningsinkomst om 429 792 800 kronor i prisläge 2018-06-01.

För mezzaninplan mellan bottenvåningen och plan 1 har den preliminära värdegrundande arean satts till 0 m², då det i dagsläget råder oklarheter kring om dessa kommer att kunna uppföras

och i så fall i vilken omfattning, utredning om detta pågår för närvarande. Den värdegrundande arean för ett sådant plan kan komma att uppgå till cirka 1 300 m² ljus BTA, vilket skulle innebära en tillkommande preliminär försäljningsinkomst upp till 11 342 500 kronor i prisläge 2018-06-01.

Exploateringskontoret bedömer att utgifter förknippade med exploateringen av kvarter Forskaren ryms inom tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Vectura.

Bakgrund

Hagastaden

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 (numera Region Stockholm) 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 (DP2009-02013-54), 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 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 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.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat beslut bland annat enligt nedanstående;

- 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, Organellen, 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, ca 35 000 m² till NCC PD (inflyttat)
- Princeton, cirka 2 500 m² till Oslo Näringsseidom (produktion pågår, inflyttning 2020)
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021-2022)
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart 2020, inflyttning 2021)
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 16, cirka 20 000 m² hotell till NCC, (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- Forskaren, 25 000 m² till Vectura (byggstart 2020, inflyttning 2024).
- Sorbonne, ca 20 000 m² till Castellum (byggstart 2021, inflyttning 2023)
- Pisa, cirka 23 000 m² kontor/hotell, inklusive Bellmansgaraget, cirka 300 bilplatser, till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022-2025, inflyttning 2025-2028).

Exploateringsnämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning 2024-2025) samt markanvisning avseende skola, kontor och idrottsverksamhet för

kvarter 37 om cirka 8 000 m² till Serneke (byggstart cirka 2023-2025, inflyttning 2025-2027).

Avseende bostadsändamål har exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter;

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttat)
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttat)
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttat)
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (inflyttat)
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022)
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (inflyttat i Innovationen, produktion pågår i Helix, inflyttning från 2020)
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning pågår)
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår, inflyttning från 2021)
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (produktion pågår, inflyttning från 2021)
- Lysosomen, 150 HR till SKB (produktion pågår, inflyttning från 2022)
- Kv 11-12, 100 BR till HSB (byggstart cirka 2023, inflyttning från 2025)
- Kv 13, 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2022, inflyttning från 2025)
- Organellen, 150 BR till Besqab (produktion pågår, inflyttning från 2022)
- Harvard och Griefswald, 150 BR till Castellum (byggstart 2021, inflyttning från 2023)
- Cambridge och Stanford, 310 BR till Atrium Ljungberg (byggstart 2022-2025, inflyttning från 2025-2028).

Kvarter Forskaren

Kvarter Forskaren ingår i den första detaljplanen för stadsutvecklingsområde Hagastaden. Kvarteret är planlagt för kommersiella lokaler och omfattar cirka 25 000 kvm ljus BTA. I enlighet med bestämmelser i gällande detaljplan ska bottenvåningen vara publik och allmänt tillgänglig under kontorstid. Kvarteret har ett centralt läge på södra delen av Hagaplan, intill bland annat Karolinska Universitetssjukhuset och Norra Stationsparken. Byggnaden kommer att omges av mycket liv och rörelse,

då Hagaplan även kommer att vara en viktig kollektivtrafiknod innehållande flera busshållplatser och den nya Arenastadslinjens tunnelbanestation Hagastaden.



Kvarter Forskaren i Hagastaden

Kvarter Forskaren kommer att byggas ovanpå tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan, vilket medför stora utmaningar gällande byggnadens grundläggning och uppförande. Byggnadens källarutrymmen är begränsade till ett utrymme mellan vägtunnel och järnvägstunnel, vilket medför att parkeringsplatser inte kommer kunna inrymmas inom kvarteret. Fastighetens parkeringsbehov kommer att tillgodoses genom parkeringsköp i angränsande P-Hus Hagastaden, vilket för närvarande är under uppförande av Stockholms Parkerings AB.

Kvarterets centrala läge och byggrättens storlek ställer höga krav på byggnadens gestaltning och under hösten 2019 genomfördes ett parallellt arkitektuppdrag med fyra arkitektkontor. I december 2019 stod det klart att det blir arkitektbyrå 3XN som kommer gestalta och utforma byggnaden. Byggstart är planerad till hösten 2020 och första inflyttning är planerad till hösten 2024.

Överenskommelse om exploatering

Vectura Fastigheter AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden den 23 augusti 2018 markanvisning för blivande kvarteret Forskaren i Hagastaden. Vectura Fastigheter AB har, efter markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att deras dotterbolag Vectura Forskaren AB istället ska få överta markanvisningen såsom byggherre. De båda bolagen kallas nedan gemensamt för Vectura.

Sedan hösten 2018 har exploateringskontoret och Vectura förhandlat gällande överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter Forskaren. Parterna är nu överens och Vectura har undertecknat överenskommelse om exploatering, se bilaga 1.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt ett område om cirka 4 790 kvadratmeter av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande fastigheten Forskaren 1, till Vectura för en överkommen preliminär köpeskilling om 429 792 800 kronor, i prisläge 2018-06-01, prisläget gäller även för alla nedanstående priser.
- Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler ovan bottenvåning baseras på ett pris om 17 800 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 22 451 m².
- Den preliminära köpeskillingen för publika lokaler i bottenvåning baseras på ett pris om 15 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 2 011 m².
- Den preliminära köpeskillingen för mezzaninplan mellan bottenvåning och plan 1 är baserad på ett pris om 8 725 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 0 m² i dagsläget. Då det råder oklarheter kring om mezzaninplan kommer kunna uppföras, och i så fall i vilken omfattning, pågår utredning om detta för närvarande. Den värdegrundande arean för ett sådant plan kan i så fall komma att uppgå till cirka 1 300 m² ljus BTA, vilket i så fall skulle innebära en tillkommande preliminär försäljningsinkomst upp till 11 342 500 kronor.
- Vid beräkning av pris per m² ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Om laga kraft vunnet bygglov saknas vid tillträde så ska tilläggsersättning utgå om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Fastigheten Forskaren 1 kommer utöver kvartersmark enligt detaljplan att omfatta två 3D-utrymmen som under marknivå ansluter till intilliggande fastigheterna Molekylen och P-Hus Hagastaden.
- Vectura ska inom kvarter Forskaren uppföra kommersiella lokaler om ca 25 000 m² ljus BTA med inriktning mot Life Science. Byggnadens bottenvåning ska i enlighet med

bestämmelse i gällande detaljplan vara publik och allmänt tillgänglig under kontorstid.

- Byggstart är beräknad till hösten 2020 och första inflyttning är beräknad till hösten 2024.
- Då exploateringskontoret behöver nyttja del av kvarter Forskaren för etablering i samband med ordningställande av intilliggande allmän platsmark, ska Vectura upplåta vederlagsfri nyttjanderätt för exploateringskontoret från det datum de tillträder fastigheten och fram till och med den 15 november 2021. Nyttjanderätten är en förutsättning för att exploateringskontoret ska kunna bygga anslutande brokonstruktioner för Hagaesplanaden mellan kvarter Forskaren och kvarter Fraktalen.
- Då byggnation kommer att ske ovan vägtunnlar för E4/E20 och järnvägstunnel för Värtabanan följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill kvarter Forskaren.
- Överenskommelsen är villkorad av att den ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2020-12-31.
- Vectura Fastigheter AB ansvarar solidariskt med Vectura Forskaren AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Stadens kommande utgifter kopplade till exploateringen av kvarter Forskaren omfattar främst iordningsställande av omkringliggande allmän platsmark. Exploateringskontoret bedömer att överlåtelse av kvarter Forskaren och de utgifter som exploateringen medför ryms inom Hagastadens genomförandebeslut som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2018-02105 samt dnr E2020-01781.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Nedan sammanfattas de mål som Hagastaden och exploateringen av kvarter Forskaren främst uppfyller.

Näringsliv

Den gemensamma visionen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Kvarter Forskaren kommer att fyllas med kommersiella lokaler med inriktning mot Life Science och blir genom sitt centrala läge en viktig pusselbit i förverkligandet av visionen för Hagastaden. Byggnadens bottenvåning ska fyllas med publika verksamheter och vara allmänt tillgänglig under kontorstid. Totalt blir det ett tillskott på ca 25 000 kvm kommersiella ytor med inriktning mot Life Science.

Hållbara och attraktiva stadsmiljöer

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I överenskommelse om exploatering för kvarter Forskaren ställs krav på att Vectura Forskaren AB ska följa stadens hållbarhetskrav för byggande på stadens mark. Inom Hagastaden liksom i övriga staden ställs dessa krav vid samtliga markanvisningar och efterföljande överenskommelser om exploatering.

Hagastaden kommer att få en bra blandning av såväl bostäder, kommersiella lokaler, skolor och hotell. Funktionsblandningen skapar förutsättningar för en stadsmiljö som är levande under en stor del av dygnet. Bostadskvarterens bottenvåningar görs levande bland annat genom affärslokaler. Kvarter Forskaren kommer genom sitt centrala läge och publika bottenvåningar bidra till en attraktiv stadsmiljö.

Tillgänglighet och jämställdhet

Det gamla stationsområdet Norra station och intilliggande område kring Norrtull var tidigare en otillgänglig plats, som av många uppfattades som otrygg. Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts de tidigare otillgängliga ytorna med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv bedöms som positivt. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse ges förutsättningar för att området ska vara levande under en stor del av dygnets timmar, vilket av många upplevs som en tryggare stadsmiljö att vistas i även under den mörkare delen av dygnet.

Hagastaden kommer att få god tillgång till kollektivtrafik främst genom att den nya tunnelbanans Arenastadslinje passerar

området och en ny station anläggs under Hagaplan i direkt anslutning till kvarter Forskaren. Nya pendeltågsstationen Odenplan ligger i anslutning till området och Hagaplan kommer att trafikeras av ett flertal busslinjer.

Inom Hagastaden läggs också stort fokus på utveckling av cykelstråk bland annat för att binda samman lärosätena Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarter Forskaren som starkt kommer bidra till att Hagastaden blir den världsledande vetenskapsstad, med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation, och som tidigare fastställdes i den gemensamma visionen för Hagastaden.

Kvarterets utbyggnad bidrar dessutom till en livfull och attraktiv stadsmiljö, bland annat genom att butiker, restauranger och publika lokaler etableras i gatuplan invid Hagaplan och Norra Stationsparken.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16, blivande kvarter Forskaren Hagastaden