

HandläggareSofi Klingvall
08-50826778**Till**Exploateringsnämnden
2020-02-18**Markanvisning efter jämförelseförfarande
för forskar- och talangbostäder och
kontor till Stenhöga Utveckling 4 AB och
NF Projektering och Förvaltning AB samt
för seniorbostäder till Seniorgården AB
inom Vasastaden 1:16 och 1:42 i
Hagastaden, Vasastaden****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark, för forskar- och talangbostäder och kontor till Stenhöga Utveckling 4 AB (Humlegården Fastigheter AB) och NF Projektering och Förvaltning AB (Vectura Fastigheter AB) och för seniorbostäder till Seniorgården AB, inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:42 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Stora projektEleonor Eklind Forslin
EnhetschefFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
rustan.blomqvist@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Genomförandebeslut för projektet godkändes i mars 2010.

Ett jämförelseförfarande inför markanvisning av kvarter 38-39 har genomförts i enlighet med tidigare nämndbeslut och kontoret föreslår att området markanvisas till tre bolag med ett innehåll av kontor med inriktning Life Science-vetenskap, forskar-och talangbostäder samt seniorbostäder. En av de viktiga parametrarna i urvalet har varit projektidéernas och bolagens möjligheter att kunna bidra till stadens vision om ett område världsledande inom Life Science i Hagastaden.

Föreslagen markanvisning till Stenhöga Utveckling 4 AB (dotterbolag till Humlegården AB) omfattar nybyggnation av cirka 20 000 m² BTA kommersiella ytor för cirka 1 000 arbetstillfällen och cirka 40 forskar- och talangbostäder om cirka 3 000 m² ljus BTA inom kvarter 38N. Föreslagen markanvisning till Senorgården AB (dotterbolag till JM AB) omfattar nybyggnation av cirka 70-80 seniorbostäder om cirka 7 000 m² ljus BTA inom kvarter 38S. Föreslagen markanvisning till NF Projektering och Förvaltning AB (dotterbolag till Vectura Fastigheter AB) omfattar nybyggnation av cirka 20 000 m² BTA kommersiella ytor för cirka 1 000 arbetstillfällen och cirka 80 forskar- och talangbostäder om cirka 4 000 m² ljus BTA inom kvarter 39.

Kvartersmarken föreslås överlåtas med äganderätt till bolagen, vilket är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut. Försäljningsinkomsten blir cirka 1,5 mdkr. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Detaljerat innehåll och utformning av exploateringen ska prövas i kommande planprocess som inleds med parallella skissupdrag tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Kontoret ser positivt på markanvisningarna, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Bakgrund till markanvisningen Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden 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.

Västra Hagastaden ingår i den tidigare framtagna fördjupande översiktsplanen från 2008 för Hagastaden och är det sista området i projektet att markanvisas och påbörja detaljplan för. Området är planlagt för trafikändamål och har de senaste 15-20 åren använts, och används idag, som arbets- och etableringsområde för Citybanan, Nya tunnelbanan, Norra Länken och Hagastadens utbyggnad och angränsar till spårområde för Värtabanan samt vägområde för E4/E20/Norra Länken.

Den kringliggande flerbostadsbebyggelsen om cirka 7-8 våningar längs med Norra Stationsgatan är del av Stockholms innerstads bebyggelsefront men som arkitektoniskt inte utgör kärnan av den klassiska stenstadens typologi. Större delen av bebyggelsen är från senare delen av 1900-talet och mindre inslag av bebyggelsen, delen mot Karlbergvägen, är från början av 1900-talet i klassisk stenstadskaraktär. Områdets östra del angränsar till Hagastadens första detaljplan med bebyggelse från år 2013-2021.

Enligt stadens hemsida, Statistik och fakta om Stockholm år 2019 (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/>) utgör bostäderna på Norrmalm till cirka 99,9 % av flerbostadshus och 0,1 % är småhus med äganderätt. Av flerbostadshusen är cirka 70 % bostadsrätter, cirka 4 % allmännyttans hyresrätter och cirka 26 % övriga hyresrätter. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen fördels med cirka 10 %

utan kök, cirka 50 % är 1-2 rum med kök och cirka 40 % av har 3 rum och kök eller större.

Av de hittills 1182 inflyttande bostäderna i Hagastaden är fördelningen mellan olika boendeformer: 74 % bostadsrätter, 0 % äganderätter, 26 % hyresrätter (varav 15 % hyresrätter i allmännyttan).

För Hagastaden har det senaste fem åren inkommit cirka 50 markanvisningsansökningar med förslag på olika bostadsformer såsom hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt, studentbostäder, seniorbostäder, vård och omsorgsboende samt cirka 20 ansökningar med förslag på olika idrottshallar, skolor, kontor och hotell i överensstämmelse med gällande och föreslagna planstrukturer.

Tidigare beslut

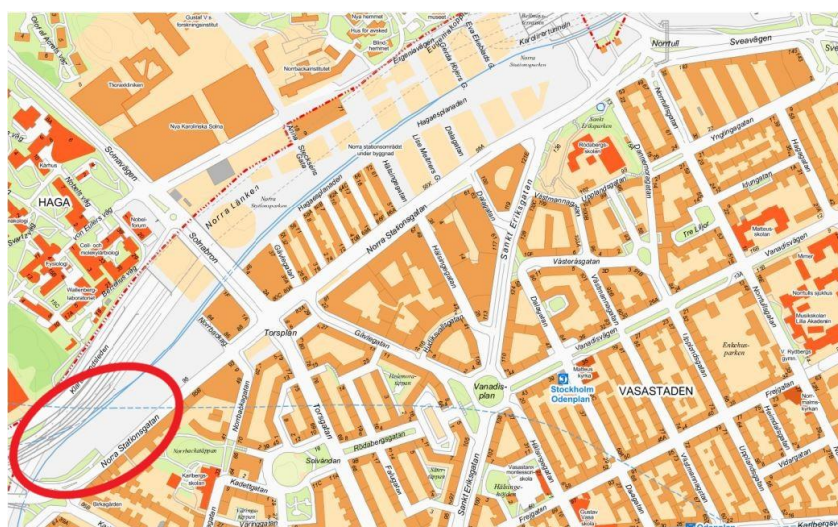
Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat en stor mängd beslut, ett urval av dem enligt nedan.

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, 2010-03-15.
- Startpromemoria för programarbete för Östra Hagastaden.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, nr 11-12, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge och Stanford.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Bellmansgaraget, nr 11-12, 15, 16.
- Markanvisning avseende skola, förskola, idrott, studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13-14.
- Markanvisning avseende skola, kontor, hotell och idrottsverksamhet i kvarter 37.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald och Harvard.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren och Sorbonne.

- Avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget (P-hus Hagastaden).
- Avtal om försäljning av Torsplansgaraget.

Jämförelseförfarande Västra Hagastaden

Exploateringsnämnden beslutade, i § 19 2020-06-11, att exploateringskontoret skulle genomföra ett jämförelseförfarande inför markanvisning av resterande kvarter i västra Hagastaden kvarter 38 och 39.



Figur 1. Karta över Hagastaden med område för jämförelseförfarandet markerat i rött.

Ett jämförelseförfarande inför direktanvisning har nu genomförts i två steg i enlighet med tidigare beslut. I första steget ombads intresserade byggaktörer att lämna in en ansökan om markanvisning enligt upprättad mall. Totalt inkom 20 ansökningar från totalt 23 olika byggaktörer.

Underlaget från första steget har utvärderats av projektets bedömningsgrupp, utvärderingarna godkändes av exploateringskontorets ledningsgrupp och låg till grund för de byggaktörer som erbjöds att gå vidare till steg två. Sju stycken byggaktörer valdes ut till steg två i processen.

I steg två av jämförelseförfarande ombads byggaktörerna att utveckla sin projektidé inom ramen för en inlämningsmall. De ombads i text redogöra för projektidéns omfattning, funktion, struktur och hur projektet förhåller sig till stadens och projektets mål och visioner. Utöver texten skulle även en illustrationsplan, en volymskiss och två stycken sektioner lämnas in. Projektidéerna presenterades genom begärd inlämning och ett presentationstillfälle.

Projektidéerna från jämförelseförfarandets andra steg är utvärderade av projektets bedömningsgrupp. Utvärderingarna är godkända och beslutade av exploateringskontorets ledningsgrupp.

Kontoret föreslår efter utfört jämförelseförfarande att området delas upp i tre kvarter med ett innehåll av kontor med inriktning Life Science-vetenskap, forskar-och talangbostäder samt seniorbostäder, vilka markanvisas till tre stycken olika bolag; Stenhöga Utveckling 4 AB (dotterbolag till Humlegården AB), NF Projektering och Förvaltning AB (dotterbolag till Vectura Fastigheter AB) samt Senorgården AB. Utvärdering av de tre bolagens projektidéer bifogas, ([bilaga 1](#)).

Bolagen är erfarna aktörer och har under jämförelseförfarandet visat förståelse för markanvisningsområdets komplexa förutsättningar och det behov av samordning som krävs inom västra Hagastaden. Bolagen har var för sig presenterat förslag på projektidéer som bedöms ha goda förutsättningar i kommande detaljplaneprocess. En av de viktiga parametrarna i urvalet har varit projektidéns och bolagens möjligheter att kunna bidra till stadens vision om ett område världsledande inom Life Science i Hagastaden.

Humlegården AB har sin geografiska marknad i Stockholmsregionen. Bolaget äger och förvaltar bland annat kontorslokaler i anslutning till Hagastaden, på Norra Stationsgatan. Bolaget har sedan tidigare två markanvisningar inom projekt Hagastaden, för bostäder i kvarteret Ribosomen för cirka 100 bostadsrätter samt för en mindre paviljongbyggnad för restaurang- och caféändamål i kvarteret Mitokondrien, båda är fortfarande i planeringsskedet.

Vectura Fastigheter AB utvecklar, förvaltar och äger fastigheter med fokus på både samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Bolaget har sedan tidigare erhållit en markanvisning i Hagastaden i kvarteret Forskaren, som delvis kommer inrymma kontor och publik verksamhet inom Life Science om cirka 25 000 m² och där byggnation nyligen har påbörjats.

Senorgården AB ingår i JM-koncernen och utvecklar samt bygger lägenheter i nyproduktion för seniorer och äldre. Bolaget är verksamma inom Stockholmsregionen, Västra Götaland och Skåne. Bolaget har inte tidigare tilldelats markanvisning inom

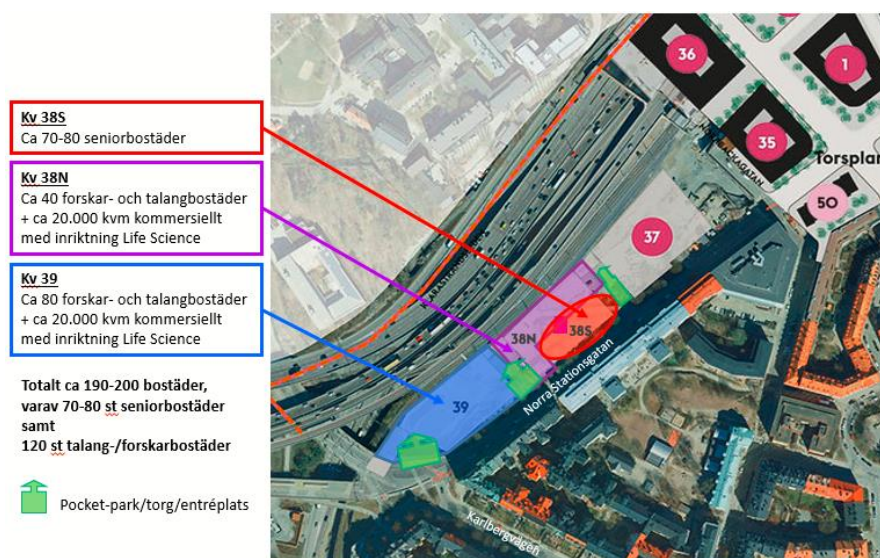
Hagastaden. Ändamålet är något som tidigare inte anvisats för inom projektet.

Markanvisning

Föreslagen markanvisning till Stenhöga Utveckling 4 AB (moderbolag Humlegården AB) omfattar nybyggnation av cirka 20 000 m² BTA kommersiella lokaler, om cirka 1 000 arbetstillfällen för Life Science-ändamål, samt cirka 40 forskar- och talangbostäder inom kvarter 38N i västra Hagastaden. Se figur 2.

Föreslagen markanvisning till Senorgården AB (moderbolag JM AB) omfattar nybyggnation av cirka 70-80 seniorbostäder om cirka 7 000 m² ljus BTA, inom kvarter 38S i västra Hagastaden. Se figur 2.

Föreslagen markanvisning till NF Projektering och Förvaltning AB (moderbolag Vectura Fastigheter AB) omfattar nybyggnation av cirka 20 000 m² BTA kommersiella lokaler, om cirka 1 000 arbetstillfällen för Life Science-ändamål, samt cirka 80 forskar- och talangbostäder inom kvarter 39 i västra Hagastaden. Se figur 2.



Figur 2 Kvarter och fördelning av markanvisningar inom markanvisningsområdet.

Detaljerat innehåll och utformning av exploateringen kommer att prövas i kommande planprocess. Planprocessen kommer inledas med parallella skissuppgifter tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

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 kvarteren inom markanvisningsområdet tecknas, alternativt om behov finns kan markanvisningen förlängas. Förslag till markanvisningsavtal med respektive bolag enligt ovan bifogas detta tjänsteutlåtande, se bilaga 2, 3 och 4.

För alla de tre markanvisningarna ovan kommer bolagens respektive moderbolag åta sig att solidariskt med markakanvisat bolag ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i avtalet och i kommande överenskommelse om exploatering som Staden och bolaget kan komma att ingå för respektive kvarter. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering kommer Staden ställa ytterligare krav på uppvisande av god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom området.

Parkeringsbehovet ska lösas inom området med underjordiskt garage. Området ska anslutas till redan projekterad sopsugsanläggning inom Hagastaden. Markanvisningsavtalet innehåller krav på byggaktörerna om samordning och samverkan i området samt ställer krav på medverkan i Hagastadens övergripande logistikåtgärder.

Markanvisningsområdet ska avstyckas från fastigheterna Vasastaden 1:16 samt Vasastaden 1:42 och bilda lämpligt antal fastigheter utifrån blivande detaljplan för området.

All kvartersmark föreslås överlåtas med äganderätt till bolagen. Köpeskillingen föreslås till 29 000 kronor per m² ljus BTA för bostäder. Priset är angivet i prisläge 2020-10-01. Köpeskillingen föreslås till 28 000 kronor per m² ljus BTA för kontor och 14 000 kronor per m² ljus BTA för bottenvåningslokaler. Priser är angivna i prisläge 2020-01-01. Expertrådet har behandlat ärendet 2020-11-05 (dnr E2020-02633).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Ny detaljplan för området begärdes av exploateringsnämnden i samband med tidigare ärende § 19 2020-06-11.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningsområdet är beläget intill Värtabanan och för att möjliggöra bebyggelse inom området behöver säkerställas att konsekvenserna av en eventuell urspårning på Värtabanan inte medför någon risk för planerad bebyggelse. Angränsande Norra Stationsgatan samt dess anslutningar mot Karlbergsvägen, Rörstrandsgatan och Tomtebodavägen behöver byggas om för att anpassas till den planerade bebyggelsen. Staden kommer således att få utgifter för riskminimerande åtgärder mot Värtabanan samt för ombyggnation av kringliggande gatunät som en konsekvens av markanvisningen.

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.

Bolagen förvärvar marken avsedd för bostäder och kommersiella ändamål. Utifrån den ungefärliga fördelning och totalyta mellan verksamheterna som planeras bör den totala försäljningsintäkten bli ungefär 1,5 mdkr. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolagen står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken samt ska träffa avtal med stadsbyggnadskontoret och därigenom finansiera stadsbyggnadsnämndens utgifter under detaljplaneprocessen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala näringslivet och det regionala näringslivet. Markanvisningen möjliggör för cirka 2 000 nya arbetstillfällen i området.

I enlighet med markanvisningsavtalen kommer bolagen även att verka för butiker/publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Aktuella markanvisningar utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa (life science) där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram inom ramen för detaljplanearbetet för västra Hagastaden. Bolagen förbinder sig i markanvisningsavtalen 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 för Värta-banan. Området är idag arbetsområde för nya tunnelbanan till Arenastaden och har tidigare varit arbetsområde för Citybanan. Nya parker, torg och gator med grönytor och växtlighet kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolagen 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

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inneklimatet tillgängligt för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden 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, torg och mötesplatser.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserat. Utvecklingen av kvarteret bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

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.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Markanvisningsområdet ingår i detaljplan för västra Hagastaden där samråd planeras kring årsskiftet 2021/2022. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske kring halvårsskiftet 2023.

Bolagen inom området beräknas kunna påbörja byggnation i början av 2028. Bolagens byggnation är beroende av Region Stockholms (FUT) utbyggnad av anläggningar tillhörande nya tunnelbanan till Arenastaden.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med antagande av detaljplan, preliminärt kring halvårsskiftet 2023 då nämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

Risker och osäkerheter

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.

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Det aktuella markanvisningsområdet är beläget intill Värtabanan och för att möjliggöra bebyggelse inom området behöver säkerställande att konsekvenserna av en eventuell urspårning på Värtabanan inte medför någon risk för planerad bebyggelse. Dessutom kommer inom och i anslutning till området även anläggningar för nya tunnelbanan till Arenastaden finnas. Bolagen är medvetna om att de särskilda förutsättningarna ovan och att det kan medföra restriktioner. De ansvarar för och förbinder sig att följa de krav och restriktioner som följer av detta.

Kommunikation

Västra delen av projektet är i ett tidigt skede och exploateringskontoret har därför endast övergripande diskuterat markanvisningen med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningarna, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Den planerade utbyggnaden kompletterar även områdets befintliga struktur och bidrar till mer blandad bebyggelse längs Norra Stationsgatan vilket ger goda förutsättningar för en livfull stadsmiljö med butiker/publika lokaler i gatuplan. Bebyggelsen medverkar dessutom till att förbättra den befintliga boendemiljön utmed Norra Stationsgatan genom att den skärmar av befintlig bebyggelse från E4/E20 och Värtabanan vilket förbättrar ljud- och luftkvaliteten i området.

Slut

Bilagor

1. Bedömning jämförelseförfarande västra Hagastaden
2. Markanvisningsavtal Humlegården AB
3. Markanvisningsavtal Vectura Fastigheter AB
4. Markanvisningsavtal Seniorgården AB