

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Förnyad markanvisning för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen, i Hagastaden till Fastighets AB Stenhöga Ettan

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen, till Fastighets AB Stenhöga Ettan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefEleonor 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 anger en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Genomförandebeslut för projektet godkändes i mars 2010.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Exploateringsnämnden markanvisade 2019-02-14 Fastighets AB Stenhöga Ettan, nedan Bolaget, det blivande kvarteret Ribosomen för ca 100 bostäder. På grund av det då rådande läget på bostadsmarknaden anvisades marken utan överenskommet pris.

Under utredningsarbetet för kvarteret i samrådsskedet av detaljplan för östra Hagastaden (2016-17865, östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.) framkom att framförallt dagsljusförutsättningarna på de nedre våningarna inte medger bostäder. Kontoret föreslår därför att markanvisningen kompletteras med kontor och att nämnden fattar beslut om pris för bostäder och kontor inom kvarteret.

Föreslagen markanvisning till Fastighets AB Stenhöga Ettan som är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB, omfattar nybyggnation av cirka 75 bostäder och 10 000 kvadratmeter kontor för c a 500 arbetstillfällen och lokaler i bottenplan i blivande kvarteret Ribosomen. Kvarteret är beläget inom Hagastadens första detaljplan och gränsar till Norrtull. Som en konsekvens av stadens tankar om utformningen av Norrtull ingår kvarteret numera helt i detaljplaneförslaget för östra Hagastaden. Syftet är att anpassa byggrätten i kvarteret till de nu rådande tankarna på trafikutformningen i området. Tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden inrymmer denna förändring. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

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.

Området för markanvisningen ingår ursprungligen i Hagstadens första detaljplan, men ingår nu i sin helhet i detaljplaneförslaget för östra Hagastaden (2016-17865, östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.). Anledningen är att Ribosomens kvartersform i den första detaljplanen gavs av andra utformningstankar kring Norrtull än vad som idag planeras. Detaljplaneförslaget för östra Hagastaden innehåller en ny utformning av Norrtull och staden ser därför en möjlighet att ge Ribosomen både en större byggrätt och en bättre kvartersutformning. I övrigt är avsikten att endast göra mindre förändringar från första detaljplanen avseende användning, bostäder och kontor med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningen, samt byggnadshöjder och typologi.

I början av planprocessen för östra Hagastaden var avsikten att kvarteret skulle innehålla enbart bostäder. Denna ambition har under arbetet med utformningen av kvarteret till plansamrådet visat sig svårgenomförbar.

Anledningen är att typologin, tornmotiven, medför begränsningar för dagsljuset inom kvarteret. Även trafikbullersituationen för kvarteret med både Sankt Eriksgatan och Norra Stationsgatan i direkt anslutning till den södra fasaden medför att kontorsändamål i de nedre våningarna är att föredra. I stadsbyggnadskontorets planförslag kompletterades därför kvarterets byggrätt med kontorsändamål. Exploateringsnämnden bör därför även komplettera markanvisningen med kontorsändamål.



Fig. 1. Plansamrådsförslag för blivande kvarteret Ribosomen med användningarna bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna.

Den kringliggande bebyggelsen 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, f.d. Vin&Sprit, är från början av 1900-talet i nationalromantisk stil.

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).

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, Stanford, nr 38S, 38N och 39.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Bellmansgaraget, nr 11-12, 15, 16, 38N och 39.
- 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 för 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.

Markanvisning

Fastighets AB Stenhöga Ettan (Bolaget) genom Humlegården Fastigheter AB, markanvisades kvarteret endast för bostadsändamål 2019-02-14. På grund av det då rådande läget på bostadsmarknaden gjordes markanvisningen utan pris.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB. Humlegården är ett fastighetsbolag som ingår i Länsförsäkringsgruppen. Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Liv. Bolagets geografiska marknad är Stockholmsregionen med fokus mot Stockholms innerstad, Solna innerstad, Solna strand, Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet.

Humlegården är en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad och har god erfarenhet av fastighetsutveckling, främst inom kontors- och lagerfastigheter. De bedriver även en utveckling av Hagalunds industriområde till ett bostadsområde i Solna kommun. Genom att Humlegården Fastigheter AB går in som solidariskt ansvarig tillsammans med Bolaget bedömer exploateringskontoret att Bolaget har såväl en god organisatorisk som finansiell genomförandeförmåga.

Den tidigare markanvisningen omfattade nybyggnation av ca 100 bostäder inom det blivande kvarteret Ribosomen. På grund utav svårigheterna att uppföra enbart bostäder inom kvarteret föreslås den förnyade markanvisningen istället omfatta nybyggnation av cirka 75 bostäder och 10 000 kvadratmeter kontor med butiker/publika lokaler i bottenplan. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

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.

Kvarteret ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och all kvartersmark föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 21 500 kronor per m² ljus BTA för bostäder. Priset är angivet i prisläge 2020-11-01 och satt med hänsyn till att nyttjandegraden är låg. Om effektiviteten ökar trappas priset upp enligt en särskild formel. För kontor och kommersiella lokaler föreslås köpeskillingen till 25 000 kronor per m² ljus BTA. Priset är angivet i prisläge 2020-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2020-01058.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningen ska kunna ske 2025 och att inflyttning i västra halvan av området ska kunna ske från 2027.

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. Humlegården Fastigheter är redan aktivt i detta arbete eftersom de äger ett flertal kontorsfastigheter längsmed Norra Stationsgatan. Det åläggs även Bolaget att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Bolaget förbinder sig att följa stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden. Parkeringsbehovet löses genom parkeringsköp i P-hus Hagastaden (namnändrat från Norra Stationsgaraget).

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.

En framtida försäljning av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

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

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 fastigheten främst uppfyller.

Bostadsbebyggelse

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

- 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 75 lägenheter i bostadsrätt och 10 000 kvadratmeter kontor med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2 900 bostadsrätter och cirka 800 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

Hagastaden byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Utbygganden av Hagastaden och markanvisningsområdet ger ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen i området och bidrar till att stärka både det lokala näringslivet och

det regionala näringslivet. Markanvisningen möjliggör för cirka 500 nya arbetstillfällen i området.

I enlighet med markanvisningsavtalen kommer bolagen även att uppföra 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 (life science) där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet för östra Hagastaden 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. 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 projekteringsskedet.

Påverkan på barn

En socialt värdeskapande analys, samt barnkonsekvensanalys har tagits fram för östra Hagastaden. Barnkonsekvensanalysen för detaljplan 1 har tidigare konstaterat att 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.

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.

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 östra Hagastaden där en granskning av detaljplaneförslaget planeras kring halvårsårsskiftet 2021. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske under första halvåret 2022. Bolaget beräknas kunna påbörja byggnation under 2025 med en första inflyttning under 2027.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med antagande av detaljplan, preliminärt under första halvåret 2022 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 Sankt Eriksgatan och Uppsalavägen och för att möjliggöra bebyggelse inom området behöver den permanenta gatustrukturen i området färdigställas först. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer på grund av detta.

Kommunikation

Då detaljplaneförslaget varit på samråd får samtliga berörda parter anses vara välinformerade.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att en överenskommelse om markvärdet har kunnat nås med bolaget.

Kompletteringen av markanvisningen med kontor i de lägre våningarna är ett resultat av det utredningsarbete som utförts inför planförslagets samråd. Kontorets bedömning är att denna komplettering på ett förtjänstfullt sätt löser problemställningarna som framförallt dagsljusproblematiken medfört och ser kombinationen av upplåtelseformer som ett sätt att ytterligare befästa Hagastaden som en plats i staden med förutsättningar för ett myllrande stadsliv över dygnets alla timmar.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal