

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10

Till
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Förnyad markanvisning för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Vasastaden, till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden förnyar markanvisningen för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i kvarter 11 och 12 i Hagastaden till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Sofi Klingvall
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. Ett reviderat genomförandebeslut för projektet godkändes av exploateringsnämnden i augusti 2021 och ligger för beslut i kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 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 2017-12-07 de blivande kvarteren 11 och 12 om cirka 10 000 kvadratmeter bostäder och cirka 10 000 kvadratmeter kontor till HSB Bostad AB, nedan kallat Bolaget. Markanvisningen förlängdes på delegation 2019-12-16. På grund av att markpriset i den ursprungliga markanvisningen från december 2017 byggde på de återlämnade markanvisningarna för kvarteren Organelen och Lysosomen samt det rådande läget på bostadsmarknaden vid förlängningstillfället anvisades marken för bostäder utan överenskommet pris vid förlängningen av markanvisningen 2019-12-16. För kontor rådde och råder villkoret att kontorsytorna inom kvarter 11 och 12 ansätts samma pris som för kvarter 15, vilken anvisats efter tävling år 2018.

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom 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 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 sin helhet i detaljplaneförslaget för östra Hagastaden (2016-17865, östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.).

Kvarter 11 och 12 avslutar stadsbilden inom första detaljplanen och ligger precis i anslutning till de framtida sträckningarna av Uppsalavägen och Norra Stationsgatan. Kvarterens placering och utvecklingen av trafikföringen kring Norra Stationsparken motiverade anvisningen av de båda kvarteren till Bolaget då

behovet av samarbete mellan kvarteren för att lösa parkerings- och leveransfrågor är stort.

Kvarter 12 avses i stadsbyggnadskontorets gestaltungsförslag även utgöra markören för Norrtull varför förslaget är att byggrätten inom närliggande kvarter Pisa sänks.

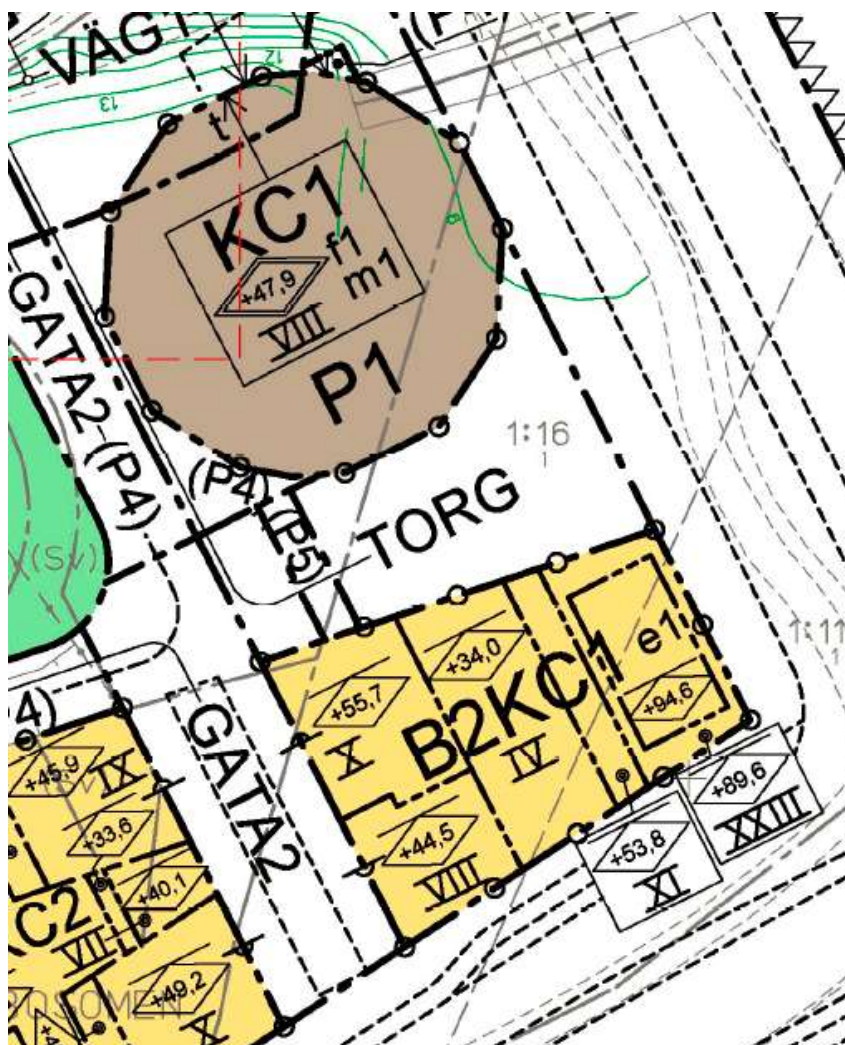


Fig. 1. Plansamrådsförslag för blivande kvarteren 11 och 12 med användningarna bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna.

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, det inom kvarteret Städet (det så kallade "Vin & Sprit-huset"), är från början av 1900-talet i nationalromantisk stil.

Enligt stadens hemsida, Statistik och fakta om Stockholm år 2020 (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/>) utgörs bostadshusen inom Norrmalms stadsdelsområde till cirka 96 % av flerbostadshus, cirka 3,9 % av specialbostäder och mindre än 0,1 % av småhus. Av bostäderna är cirka 68% bostadsrätter, cirka 6 % allmännyttans hyresrätter, cirka 26 % övriga hyresrätter och mindre än 0,01 % utgör äganderätter. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen fördels med cirka 10 % utan kök, cirka 50 % är 1-2 rum med kök och cirka 39 % av har 3 rum och kök eller större.

Av de hittills 1 631 inflyttande bostäderna i Hagastaden är fördelningen mellan olika boendeformer: cirka 81 % bostadsrätter, 0 % äganderätter och cirka 19 % hyresrätter (varav cirka 11 % 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.
- Reviderat genomförandebeslut, 2021-08-26. Ärendet är hanterat i exploateringsnämnden och inväntar beslut i kommunfullmäktige.
- 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.
- Markanvisning avseende för forskar- och talangbostäder och kontor i kvarter 38-39.
- 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.

Markanvisning

Bolaget markanvisades kvarteren för bostads- och kontorsändamål 2017-12-07. Priset för bostäder baserades på dåvarande markanvisningar utifrån markanvisningstävlingen för kvarter Organellen och Lysosomen medan priset för kontor kopplades till markanvisningstävlingen för kvarter 15, vilka avgjordes under 2018. I avtalet fanns även nämnt att bostadspriset skulle diskuteras om det visade sig att hushöjden i kvarter 12 blev en annan än tidigare gestaltningsprogram visat.

Vid förlängningen av markanvisningen i december 2019 hade utredningarna visat att hushöjden för kvarter 12 som skulle komma att föreslås i blivande detaljplan var avsevärt högre än tidigare, varför en prisdiskussion med avseende på detta inleddes. Vid denna tidpunkt var det rådande läget på bostadsmarknaden osäkert samt att markanvisningarna för kvarteren Organellen och Lysosomen återlämnats. Detta medförde att exploateringskontoret och Bolaget kom överens om att skjuta fram den pågående prisdiskussionen för att senare nå en uppgörelse, vilket nu har skett.

Bolaget är en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad och har god erfarenhet av fastighetsutveckling, främst inom bostadsfastigheter. Bolaget bedöms av exploateringskontoret ha såväl en god organisatorisk som finansiell genomförandeförmåga. Förslag till tillägg till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2).

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.

Kvarter 12 ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och all kvartersmark föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 24 300 kronor per m² ljus BTA för bostäder. Priset är angivet i prisläge 2021-06. Om yteffektiviteten i byggnaden ökar trappas priset upp enligt en särskild formel. För kontor och kommersiella lokaler föreslås köpeskillingen fortsatt vara kopplad till pris och prisläge för kvarter 15.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2017-03384.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningen ska kunna ske år 2025 och att inflyttning i västra halvan av området ska kunna ske från år 2028.

Bolagets utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. I markanvisningsavtalet förbinder sig Bolaget att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. 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 byggnation av garage eller parkeringsköp i Stockholm Parkerings P-hus Hagastaden (namnändrat från Norra Stationsgaraget).

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget ska ansluta bebyggelsen till den stationära sopsugsanläggningen och erlägga anslutningsavgift utifrån andel ljus BTA som uppförs inom de markanvisade kvarteren.

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.

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 100 lägenheter i bostadsrätt och 10 000 m² kontor med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 3 000 bostadsrätter/äganderätter och cirka 800 hyresrätter (var av cirka 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 markanvisningsavtalet kommer Bolaget 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 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 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 under oktober till november 2021. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske under andra halvåret 2022. Bolaget beräknas kunna påbörja byggnation under 2025 med en första inflyttning under 2028.

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 Norra Stationsgatan och Uppsalavägen och för att möjliggöra bebyggelse inom området behöver den permanenta gatustrukturen i området först färdigställas. Bolaget är medvetet

om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer på grund av detta.

Kommunikation

Då detaljplaneförslaget vid beslutstillfället varit på granskning får samtliga berörda parter anses vara välinformerade.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på en förlängning av markanvisningen sker och att en överenskommelse om markpris avseende bostäder i en högre byggnad har kunnat nås med Bolaget.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Tillägg till markanvisningsavtal