



EXPLOATERINGS
KONTORET

2013-04-03
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2012-513-

00704

Sofi Klingvall
Avdelning Stora projekt
Telefon: 08-508 267 78
Sofi.klingvall@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-04-18

Markanvisning för kommersiellt ändamål av del av fastigheten Vasastaden 1:45 mfl inom projekt Hagastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger Atrium Ljungberg AB markanvisning för kommersiellt ändamål av del av fastigheten Vasastaden 1:45 m fl inom projekt Hagastaden och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om markanvisning i enlighet med utlåtandet och bifogat avtalsutkast.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Gunilla Wesström



Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Sammanfattning

Atrium Ljungberg AB har tidigare erhållit tidig markreservation för att utreda möjligheter att tillskapa lokaler för en specifik verksamhet med inriktning mot life science. Kontoret återkommer nu till nämnden för beslut om markanvisning. Det aktuella kvarteret, del av fastigheten Vasastaden 1:45 m fl (kv 36) med blivande kvartersnamnet Molekylen, är beläget direkt väster om Solnavägen. I norr utgörs gränsen för kvarteret av kommungränsen mot Solna. För kvarteret gäller detaljplan från 2011 som omfattar området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullsplatsen. Kvarteret är beläget ovan väg- och järnvägstunnlar. Enligt detaljplanen omfattar kvarteret ca 36 000 kvm ljus BTA för kommersiell verksamhet. Bedömd byggstart för kvarteret är ca år 2019-2020. Atrium Ljungberg har sökt markanvisning för kvarteret Molekylen.

Markanvisningen sker genom direktanvisning och föreslås gälla för en tid av två år från nämndens beslut. Kontoret föreslås teckna markanvisningsavtal för överlåtelse av äganderätten för kvartersmarken. Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt detaljplanen och priset skall vara 8 500 kr per kvm ljus BTA. Försäljningsinkomsterna ligger inom ramen för genomförandeavtal som erhöles 2010 där investeringar och försäljningsinkomster redovisades. Expertrådet behandlar ärendet 2013-04-10 (dnr E2013-381-616). Genomförandeavtal har tecknats med Trafikverket om byggnation och ägande av vägtunnlar och järnvägstunnel. Samtliga tunnlar beräknas vara klara 2019.

Markanvisningen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för området att vara världsledande inom life science. Nya bostäder och arbetsplatser möjliggörs genom att överdäckning görs av väg- och järnvägstrafik.

Bakgrund

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare år 2030. För att möta behoven från fler boende, företag och besökare och för att stärka konkurrenskraften har kommunfullmäktige antagit Vision 2030 - Ett Stockholm i världsklass. Visionen omfattar tre teman om att staden år 2030 ska vara mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande samt medborgarnas Stockholm.

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representer från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, för det nya området Haga-staden anger att området ska bli en vetenskapsvärld i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Inom området kommer 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo i området. Det kommer att skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet, varav ca 13 000 i Stockholms stad.

Genomförandebeslut och beslut om antagande av första detaljplanen fattades 2010-03-15 av kommunfullmäktige och första detaljplanen vann laga kraft 2011-04-07. Markanvisningsavtal har tecknats för kvarter 2-6 (bostäder), kvarter 30N - 33N (kommersiellt/life science) samt kv 35 (kommersiellt/life science). Avtal om exploatering finns för kvarter 1 (kommersiellt/life science). Se bild 1, nedan.



Bild 1. Kvarter Molekylen (kv 36), väster om Solnavägen

Det första kommersiella kvarteret (kv 1) byggstartade hösten 2011 då också byggandet av vägtunnelnarna startade. Inflyttning kommer att ske under 2013. De första bostadskvarteren (kv 2 och 3) kommer att påbörja byggnation under 2015 med en första inflyttning i slutet av 2017. Staden har i samband med detaljplanearbete och senare arbete med systemhandling utrett tekniska och tidsmässiga förutsättningar för den bebyggelse som planeras ovanpå väg- och järnvägstunneln. Förutsättningarna mer i detalj för respektive kvarter utreds av kommande byggherrar.



Markreservation – tidigare beslut

Atrium Ljungberg AB har tidigare erhållit tidig markreservation för att utreda möjligheter att tillskapa lokaler för en specifik verksamhet med inriktning mot life science inom blivande kvarter Molekylen (kv 36) invid Solnavägen. Nu återkommer kontoret till nämnden för beslut om markanvisning.

Förslag till markanvisning

Atrium Ljungberg AB har sökt markanvisning inom kvarteret Molekylen (kv 36), se bild 1 ovan, för kommersiellt ändamål med koppling life science.

Aktuellt kvarteret är beläget direkt väster om Solnavägen. I norr utgörs gränsen för kvarteret av kommungränsen mot Solna. Kvarteret är beläget ovan väg- och järnvägstunnlrar, vilket innebär att särskilda förutsättningar för bebyggelsen måste beaktas.

För kvarteret gäller detaljplan från 2011 som omfattar området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullsplatsen. Kvarteret omfattar enligt detaljplanen ca 36 000 kvm ljus BTA för kommersiell verksamhet. Bedömd byggstart för kvarteret är ca år 2019-2020.

Markanvisningen sker genom direktanvisning och föreslås gälla för en tid av två år från nämndens beslut. Kontoret föreslås teckna markanvisningsavtal för överlåtelse av äganderätten för kvartersmarken i enlighet med bifogat avtalsutkast, bilaga 1.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt detaljplanen och priset skall vara 8 500 kr per kvm ljus BTA. Vid slutgiltig beräkning skall hänsyn tas till de speciella grundläggningsförhållandena i form av spännvidder, ramper mm som är en förutsättning för byggnationen.

Ekonomi

Exploateringen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden ger sammantaget ett underskott på grund av stora investeringar i infrastruktur, vilket tidigare redovisats i genomförandebeslutet. Det kvartersvisa ekonomiska utfallet är inte konstant. Beroende av bl a grundläggningsförhållandena för kvarteren bedöms både inkomster och utgifter för staden komma att variera.



Försäljningsinkomsterna ligger inom ramen för genomförandebeslut som erhöles 2010 där investeringar och försäljningsinkomster redovisades.

Expertrådet behandlar ärendet 2013-04-10 (dnr E2013-381-616).

Genomförandeavtal har tecknats med Trafikverket om byggnation och ägande av vägtunnlar och järnvägstunnel. Trafikverket bygger tunnelarna. Staden står för 80% av kostnaden för vägtunnelarna och 100% av kostnaden för järnvägstunneln. Staden kommer att äga tunnelkonstruktionerna. Laster från bebyggelse ovan tunnelarna förs ned i tunnelväggarna. Samtliga tunnlar beräknas vara klara 2019.

Kontorets synpunkter och förslag

Markanvisningen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för området att vara världsledande inom life science.

Nya bostäder och arbetsplatser möjliggörs genom att överdäckning görs av väg- och järnvägstrafik. Projektet stämmer väl med de ambitioner som formuleras i stadens Vision 2030. Det nya området utgör en tät och varierad stadsmiljö med en blandning av bostäder och verksamheter. En levande vetenskapsstad utvecklas genom att koppla samman Solna och Stockholm.

Slut