

Utlåtande 2014:86 RI+RV (Dnr 302-466/2014)

**Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom delar av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Cellen och kv. Enzymet) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelserna om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden godkänns.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Den 13 mars 2014 beslutade exploateringsnämnden att godkänna överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden.

Exploateringsnämnden godkände också att separata köpeavtal tecknas med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB senast två månader före respektive tillträdesdag.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att projektet är positivt då det med sina 520 bostäder bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål.

## Våra synpunkter

Hagastaden är ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt. Det är dessutom ett av de viktigaste eftersom den nya framväxande stadsdelen bygger ihop Stockholm med Solna och på så sätt skapar en mer sammanhållen bebyggelse i vad som tidigare var en skarp gräns mellan kommunerna. Vi bygger således om en trafikled och förvandlar den till en modern stadsmiljö.

Hagastaden kommer bli en tät och modern stadsdel där arbetsplatser och bostäder ligger sida vid sida. Det är därför glädjande att kunna lägga fram överenskommelserna kring de två första bostadskvarteren inom första detaljplanen i området. Projekten omfattar totalt 520 lägenheter vilket ger ett rejält tillskott på ett bräde.

## Bilaga

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Vi välkomnar att markanvisningar för de 3000 planerade bostäderna i Hagastadens stockholmsdel börjar komma till stånd. De blir värdefulla tillskott för att lindra den krisartade bostadssituationen i Stockholm och med tillfredsställelse noterar vi att ärendet innehåller förslag om att staden ska förvärva bostadsrätter till en förskola och

ser-vicebostäder. Därmed undviker man sådana problem som uppstått då bostadsrättsföreningar i det, efter borgerliga beslut, utsålda beståndet försvårat kommunal lokalför-sörjning.

Upplåtelseformen för de 521 markanvisade lägenheterna, bostadsrätt, ger de kommande boende önskvärt demokratiskt inflytande över den egna bostadssituationen. Hagstadens attraktionskraft för arbetande och boende ökar sedan moderaterna lagt ner sitt aktiva motstånd mot att dra tunnelbanan till denna nya stadsdel. Dessvärre kan man förvänta sig att boendekostnaderna för de föreslagna markanvisningarna kommer att hamna på nivåer som, i kombination med riskutsättningen för stigande räntor och fallande priser, leder till ökade segregationen i innerstaden.

Som vi tidigare framhållit vill vi att minst hälften av de nya bostäderna i Hagstaden ska anvisas till företag som uppför bostäder med hyresrätt. De kommunala bostadsföretagen är speciellt lämpade aktörer eftersom de har bästa förutsättningar för att vara långsiktiga upplåtare. Ett annat skäl för en sådan prioritering är att de kommunala bostadsbolagen bör kompenseras för att de fråntagits centrala delar av sitt mest attraktiva bestånd genom den borgerliga ideologiska utförsäljningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Andelen hyresrätter är liten i den framväxande Hagastaden och den aktuella marken borde ha upplåtits till företag som var villiga att bygga hyreslägenheter.

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år.

Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. 1 träd per lägenhet ska planteras i enlighet med fullmäktiges beslut. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelserna om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden godkänns.

Stockholm den 4 juni 2014

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Roger Mogert, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Den aktuella markanvisningen innebär ett ensidigt tillskott av bostadsrätter i ett läge då Stockholm skriker efter hyresrätter, samtidigt som försäljningen av mark innebär att stadens framtida rådighet över marken minskar. Men eftersom markanvisningen är en del av en anbudstävling är det svårt att inte fullfölja stadens åtaganden i detta ärende.

Vänsterpartiet vill dock framhålla att dagens markpolitik är djupt problematisk av framför allt två skäl. Dels innebär den styrande majoritetens ekonomiska direktiv till exploateringskontoret att bostadsrätter konsekvent ska prioriteras framför hyresrätter, och dels bidrar den typ av försäljning av mark till högstbjudande som vi kan se exempel på i den här markanvisningen att markpriserna utsätts för en kraftig press uppåt. Detta innebär i förlängningen allt högre nyproduktionshyror, som även riskerar att smitta det befintliga beståndet om byggherren väljer att inte presumera hyrorna i förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Vänsterpartiet menar att det är stadens skyldighet att verka för att alla stockholmare – oavsett inkomst eller anställningsform – har en rimlig chans att få en egen

bostad. Markförsäljningar till högstbjudande och höga tomträttsavgälden måste ersättas med en aktiv markpolitik där staden både skapar förutsättningar för minskade produktionskostnader och ställer krav på byggherrarna för att säkra att detta även resulterar i pressade nyproduktionshyror. Anbudstävlingar bör användas för att stimulera byggande av yt- och kostnadseffektiva hyresrätter med låg energiförbrukning, där lägsta möjliga hyresnivå med bibehållen kvalitet i byggandet bör vara ett tungt vägande kriterium. I dagsläget agerar den borgerliga majoriteten i rakt motsatt riktning.

## Remissammanställning

### Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Staden har upprättat två förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende de två första bostadskvarteren inom första detaljplanen och vad som benämns som delområde A. Kvarteren i fråga benämns Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3). Kvarteren är belägna längs Norra Stationsgatan strax öster om områdets centrala plats Torsplan och utgör de första av de 18 kvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.

Staden och Einar Mattsson Projekt AB samt Veidekke Bostad AB (benämns nedan även i ett gemensamt sammanhang som "Bolagen") har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteren Cellen och Enzymet.

Staden och Einar Mattsson Projekt AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Cellen. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 336 lägenheter (cirka 22 200 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till det av Einar Mattsson Projekt AB helägda bolaget Nordstation I Fastighets AB. Bolaget ansvarar solidariskt med Einar Mattsson Projekt AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Einar Mattsson Projekt AB. Staden överlåter fastigheterna till Nordstation I Fastighets AB för ett pris i prisläge oktober 2013 om totalt ca 444 miljoner kronor.

Vidare har staden och Veidekke Bostad AB upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Enzymet. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 185 lägenheter (cirka 17 000 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till de av Veidekke Bostad ABs helägda ekonomiska föreningarna Aursvik Väst,

Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord. Föreningarna ansvarar solidariskt med Veidekke Bostad AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Veidekke Bostad AB. Staden överlåter fastigheterna till Aursvik Väst, Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 353 Mnr.

Köpeskillingen baseras på priset 19 500 kr/kvm BTA för bostäder, 7 000 kr/kvm BTA för lokaler och 6 000 kr/kvm BTA för förskolelokaler. Priset är bestämt i värdenivå den 1 oktober 2013 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Norrmalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.

Bolagen erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt april 2016 (Cellen 1 och 2), november 2016 (Cellen 3 och 4, Enzymet 1 och 2) respektive maj 2017 (Enzymet 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.

Expertrådet har behandlat och godkänt den värdering av marken som ligger till grund för försäljningspriset, den 5 mars 2014.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 13 mars 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att ett separat köpeavtal tecknas med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB senast två månader före respektive tillträdesdag.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast den 31 oktober 2014.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanellind m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.**

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet binder även samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm i världsklass.

Staden har upprättat två förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende de två första bostadskvarteren inom delområde A. Kvarteren benämns Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3). Kvarteren är belägna längs Norra Stationsgatan strax öster om områdets centrala plats Torsplan och utgör de första av de 18 kvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.





Staden och Einar Mattsson Projekt AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Cellen. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 336 lägenheter (ca 22 200 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till det av Einar Mattsson Projekt AB helägda bolaget Nordstation I Fastighets AB. Bolaget ansvarar solidariskt med Einar Mattsson Projekt AB för genom-förandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Einar Mattsson Projekt AB. Staden överlåter fastigheterna till Nord-station I Fastighets AB för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 444 Mnr.

Staden och Veidekke Bostad AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Enzymet. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 185 lägenheter (ca 17 000 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till de av Veidekke Bostad ABs helägda ekonomiska föreningarna Aursvik Väst, Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord. Föreningarna ansvarar solidariskt med Veidekke Bostad AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Veidekke Bostad AB. Staden överlåter fastigheterna till Aursvik Väst, Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 353 Mnr.

Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB benämns nedan gemensamt Bolagen.

Dessa två överenskommelser om exploatering är den femte respektive sjätte som tecknas inom projekt Hagastaden. Överenskommelserna är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren främst med avseende på bostadsproduktionen.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Bolagen. Överenskommelserna, som är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

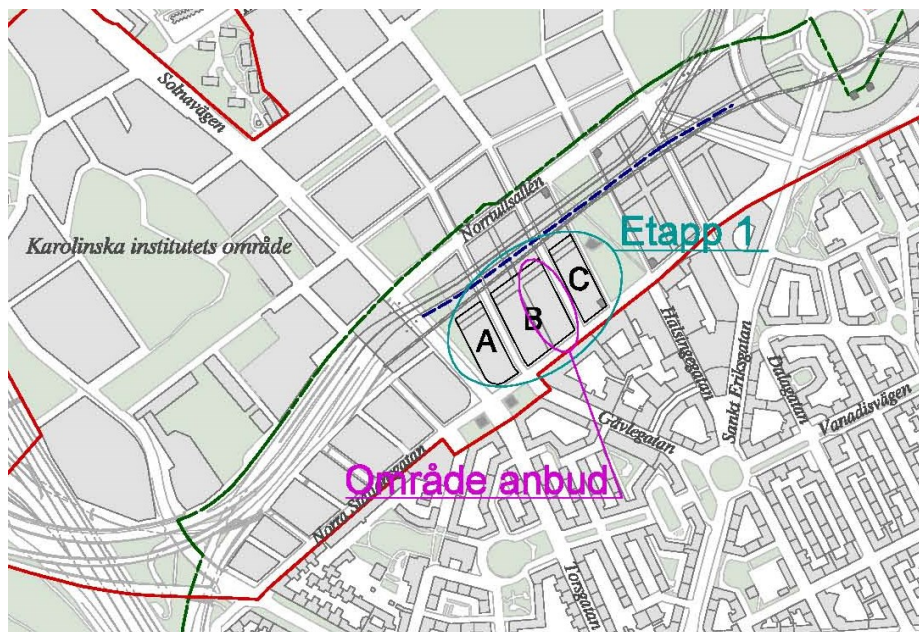
#### *Bakgrund till överenskommelsen*

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare år 2030. Kommunfullmäktige har med anledning av detta antagit Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass, som innebär att staden ska vara mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande samt ett medborgarnas Stockholm. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling

mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm i världsklass.

Kontoret genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av mark för bostadslägenheter inom den första etappen av utbyggnaden inom Hagastaden (dåvarande Norra Stations-området), ca 900 lägenheter öster om Solnabron. Området som markanvisades framgår av nedanstående karta.



Som resultat av anbudstävlingen beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostadsändamål till Bouwfound's Veidekke AB, Veidekke Bostad AB, Ikano Bostaden AB, SBC Mark AB samt Einar Mattsson Byggnads AB (ExplN 2007-08-23).

Parterna var då överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning av bostadsbyggrätterna skulle vara 17 660 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2007-05). Inget pris för lokalerna bestämdes vid denna tidpunkt. Markanvisningsavtal tecknades under 2011 med Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, Bo Entreprenad AB, Einar Mattsson Projekt AB, nedan gemensamt kallade byggherrarna.

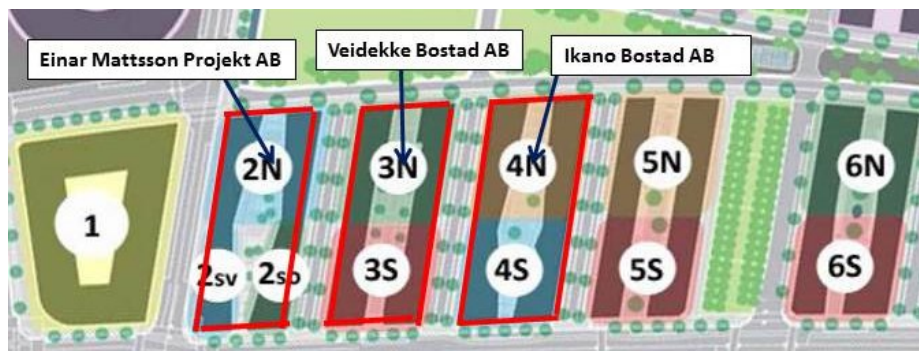
Anbudstävlingen genomfördes i ett tidigt skede innan områdets bebyggelse- och infrastruktur var fastlagd. Efter anbudstävlingen tog projektet fram en ny struktur för Hagastaden. Den genomgående parken fick t.ex. en annan riktning och sluttning. Bygg-rätterna inom utbyggnadsetappen (kvarter 2-6) fördelades då enligt nedanstående karta.



Den nya strukturen innebär bl.a. att marknivån för gator och kvarter ändrades i förhållande till tidigare kvartersstruktur vilket i sin tur påverkade lokalgatornas lutning. Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare 8 %. Det innebär att parallell utbyggnad av bostads-kvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till 10 meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. En utbyggnadsordning har tagits fram som innebär att byggherrarna bygger sina källarvåningar inom kvarteren i ett tidigt skede och därefter frånträder marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Tidplanen för utbyggnaden av kvarteren utgår från den tidpunkt det är möjligt att flytta in i bostäderna med avseende på överdäckningen av E4/E20. När biltrafiken har flyttats in i de blivande tunnlarna, preliminärt halvårsskiftet 2017, uppfyller bostäderna en bra boendemiljö och inflyttning kan ske.

SBC Bo AB (f.d. Bo Entreprenad AB och numera ingående i koncernen JM AB) har i november 2013 valt att avbryta samarbetet rörande sina markanvisade kvarter inom området. Staden har därför i dialog med kvarvarande byggherrar försökt finna en lösning på hur byggrätterna ska fördelas för att inte riskera förseningar och fördröjningar i projektet. De första tre kvarteren föreslås fördelas enligt nedanstående karta. Diskussioner pågår hur de två resterande kvarteren inom detta område ska fördelas. Den nya fördelningen innebär att byggherrarna förvärvar ett kvarter var istället för att dela upp respektive kvarter på två byggherrar. Byggherrarna och staden har funnit att det är lämpligare på grund av den komplexa utbyggnaden av bostadskvarteren som föreligger och utmaningar vad gäller samordningsfrågor.



Som en konsekvens av ovan har exploateringskontoret under hösten 2013 tagit beslut om att priset för bostäder ska justeras till 19 500 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10). Pris för lokaler och förskolelokaler har bestämts till 7 000 kr respektive 6 000 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10).

Tidigare beslut

Markanvisningsärendet för etapp 1 (ca 900 bostäder) behandlades i exploateringsnämnden 23 augusti 2007.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen och godkände genom-förandebeslut för Hagastaden 15 mars 2010.

Norrmalms stadsdelsnämnd godkände 18 april 2013 inriktnings-ärende avseende förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden kvarter 2-6 och godkände den 12 december 2013 ett genomförandeärende i samma fråga. I genom-förandebeslutet uppdrog nämnden åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norr-malms stadsdelsförvaltning.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott planerar ta upp ärendet under våren 2014.

Fastighetsnämnden beslutade den 24 september 2013 att en avsiktsförklaring mellan byggherrarna och fastighetsnämnden ska träffas gällande förvärv av förskolor inom kvarter 2-6.

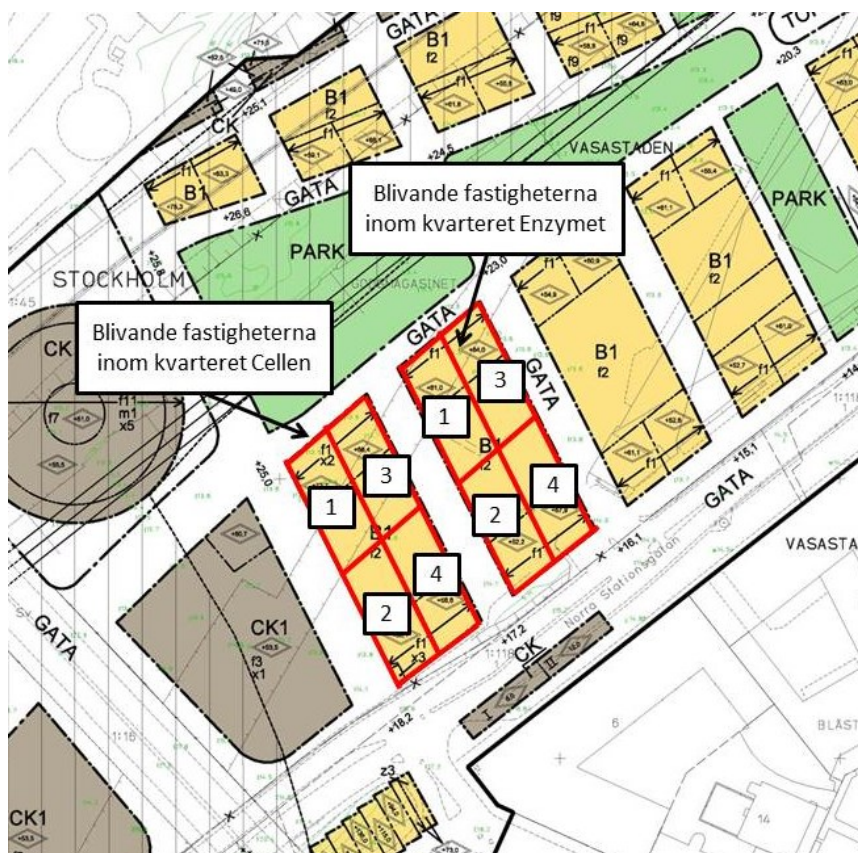
Utbyggnaden av kvarteren ska samordnas med Stockholms Stads Parkerings ABs utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha sina blivande trapphus inom bostadskvarteren. Exploateringsavtalet för Norra Stationsgaraget behandlades i kommunfullmäktige den 2 december 2013 liksom genomförande-beslut avseende byggnation av garageanläggningen med Stockholms Stads Parkerings AB som byggherre.

#### *Överenskommelse om exploatering*

Staden och Bolagen har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteren Cellen och Enzymet. Överenskommelserna (bilaga 1 och 2) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteret Cellen (blivande fastigheterna Cellen 1, 2, 3 och 4) till Einar Mattsson Projekt AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 22 200 kvm BTA bostäder, 500 kvm BTA

lokaler och 1 300 kvm BTA förskolelokaler samt kvarteret Enzymet (blivande fastigheterna Enzymet 1, 2, 3 och 4) till Veidekke Bostad AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 17 000 kvm BTA bostäder, 1 800 kvm BTA lokaler och 1 500 kvm BTA förskole-lokaler för ett överenskommet pris om, för bostäder 19 500 kr per kvm BTA, för lokaler 7 000 kr per kvm BTA och för förskolelokaler 6 000 kr per kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Cellen uppgår till ca 445 Mnrk och den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Enzymet uppgår till ca 353 Mnrk. Priset är bestämt i värdenivå 2013-10-01 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Normalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.



- Bolagen erlägger köpeskilling för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt april 2016 (Cellen 1 och 2), november 2016 (Cellen 3 och 4, Enzymet 1 och 2) respektive maj 2017 (Enzymet 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.
- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolagen ska därför ha färdig-ställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagens arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolaget kan tillträda marken (tillträdes-tidpunkt) och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.
- Bolagen ska arrendera fastigheterna under tiden som byggnation av källarvåningarna sker samt fram till dess tillträde för byggnation av resterande husstomme sker (tillträdestidpunkten). Arrendeavtal ska tecknas för respektive fastighet i samband med byggstart av källarvåningarna.
- Norra Stationsgaraget kommer att utgöra en egen tredimensionell fastighet under den blivande Norra Stationsparken. Till garageanläggningen hör trapphus, med utgång mot Hagaesplanaden, som urholkar de blivande bostadskvarteren Cellen och Enzymet. Detta ställer krav på samverkan både vad gäller utförande och framtida användning, drift och underhåll varför ett samverkansavtal har tecknats mellan Bolagen, Stockholms Stads Parkerings AB och staden. (Staden är part i detta avtal såsom fastighetsägare till Vasastaden 1:16 fram till dess att del av fastigheten avstyckas för garageändamål och Stockholms Stads Parkerings AB tillträder.). Bolagen ska projektera och anlägga trapphusen varför ett entreprenadavtal har tecknats mellan Stockholms Stads Parkerings AB och respektive Bolag. För nyttjande, drift, underhåll och tillträde till t.ex. bärande stomme, entréer, tillträdesvägar, ledningar och ventilationsanordningar ska separat avtal om servitut upprättas. Samverkansavtal, entreprenadavtal och utkast till servitutsavtal utgör

bilagor till överenskommelserna om exploatering.

- Einar Mattsson Projekt AB ska inom kvarteret Cellen inrymma två permanenta förskolor samt 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod). Veidekke Bostad AB ska inom kvarteret Enzymet inrymma två permanenta förskolor. Fastighetsnämnden avser förvärva bostadsrätter av blivande bostadsrättsföreningar avseende dessa ändamål varför en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bolagen och fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen (med tillhörande kravspecifikation från stadsdelsnämnden) utgör en bilaga till överenskommelserna om exploatering. Vardera förskola kommer att utgöra ca 600-650 kvm LOA och inrymma två avdelningar vilket innebär ca 60-70 barn per förskola.
- Bolagen ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 100 000 kr per vecka senast nio månader efter Bolagens möjliga byggstart ha färdigställt bottenplatta och källarväggar så att stadens motfyllning kan ske.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast tre månader före inflyttningsdatum lämna staden tillträde till gatumarken för finplanering.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-10-01.

#### *Hur projektet uppfyller stadens mål*

##### Ekonomi

Kontoret bedömer att försäljningarna väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15. Försäljningen ska behandlas i expertrådet 2014-03-05.

##### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

##### **Tillgänglighet**

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehinder inte anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterens garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolagen ska anordna sina entréer till följd av att gångbanans lutning överstiger 1:20.

Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringskedet.

### **Påverkan på barn**

I den fysiska planeringen av projektet Hagastaden ska en barn-konsekvensanalys genomföras där hänsyn tas till barnens och de ungas perspektiv och behov.

### **Miljö**

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvens-beskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2008-2011 utgör de miljö- och energikrav staden, enligt direktiv, ställer på Bolagen i överenskommelserna om exploatering. Bolagen har tagit del av stadens nya miljöprogram 2012-2015 samt de mål som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

#### Måluppfyllelse

Överenskommelserna utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

#### Näringsliv och jobb i regionen

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

#### *Kontorets sammanfattande bedömning*

Dessa två överenskommelser om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren. Einar Mattson Projekt AB och Veidekke Bostad AB planerar att byggstarta sina källarvåningar år 2015, fortsätta byggnation av resterande husstomme under år 2016 och färdigställa husen för inflyttning under åren 2017 och 2018.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteren följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt enligt tidplanen för överdäckningen av E4/E20, preliminärt halvårsskiftet 2017. Dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Överenskommelserna är viktiga steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende uppförande av bostadshusen inom kvarteren Cellen och Enzymet.

### **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**



**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2014 har i huvudsak följande lydelse.

I och med kommunfullmäktiges budget 2014 har stadens bostadsmål avseende antal färdigställda bostäder 2010 till 2030 ökats från 100 000 bostäder till 140 000 bostäder, vilket är en väsentlig ambitionshöjning. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som med sina totalt cirka 520 lägenheter bidrar till att uppfylla detta mål. Vidare är överenskommelsen om exploatering av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren. Bostäderna tillförs i en central stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret konstaterar att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelserna om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden godkänns.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Vi välkomnar att markanvisningar för de 3 000 planerade bostäderna i Hagastadens stockholmsdel börjar komma till stånd. De blir värdefulla tillskott för att lindra den krisartade bostadssituationen i Stockholm och med tillfredsställelse noterar vi att ärendet innehåller förslag om att staden ska förvärva bostadsrätter till en förskola och servicebostäder. Därmed undviker man sådana problem som uppstått då bostadsrättsföreningar i det, efter borgerliga beslut, utsålda beståndet försvarat kommunal lokalförsörjning.

Upplåtelseformen för de 521 markanvisade lägenheterna, bostadsrätt, ger de kommande boende önskvärt demokratiskt inflytande över den egna bostadssituationen.

Hagstadens attraktionskraft för arbetande och boende ökar sedan moderaterna lagt ner sitt aktiva motstånd mot att dra tunnelbanan till denna nya stadsdel. Dessvärre kan man förvänta sig att boendekostnaderna för de föreslagna markanvisningarna kommer att hamna på nivåer som, i kombination med riskutsättningen för stigande räntor och fallande priser, leder till ökade segregationen i innerstaden.

Som vi tidigare framhållit vill vi att minst hälften av de nya bostäderna i Hagstaden ska anvisas till företag som uppför bostäder med hyresrätt. De kommunala bostadsföretagen är speciellt lämpade aktörer eftersom de har bästa förutsättningar för att vara långsiktiga upplåtare. Ett annat skäl för en sådan prioritering är att de kommunala bostadsbolagen bör kompenseras för att de fråntagits centrala delar av sitt bestånd genom den borgerliga ideologiska utförsäljningen sina mest attraktiva bestånd.

Kontoret bör vid utarbetade av fortsatte markupplåtelser också beakta att hundratusentals stockholmare, därav många barn, bosparar och att det är angeläget att staden medverkar till att deras bostadsdrömmannar kan uppfyllas.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Andelen hyresrätter är liten i den framväxande Hagastaden och den aktuella marken borde ha upplåtits till företag som var villiga att bygga hyreslägenheter.

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. 1 träd per lägenhet ska planteras i enlighet med fullmäktiges beslut. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

*Särskilt uttalande* gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Den aktuella markanvisningen innebär ett ensidigt tillskott av bostadsrätter i ett läge då Stockholm skriker efter hyresrätter, samtidigt som försäljningen av mark innebär att stadens framtida rådighet över marken minskar. Men eftersom markanvisningen är en del av en anbudstävling är det svårt att inte fullfölja stadens åtaganden i detta ärende.

Vänsterpartiet vill dock framhålla att dagens markpolitik är djupt problematisk, och redogöra för två av skälen. Dels innebär den styrande majoritetens ekonomiska direktiv till Exploateringskontoret att bostadsrätter konsekvent ska prioriteras framför hyresrätter, och dels bidrar den typ av försäljning av mark till högstbjudande som vi kan se exempel på i den här mark-anvisningen att markpriserna utsätts för en kraftig press uppåt. Detta innebär i förlängningen allt högre nyproduktionshyror, som även riskerar att smitta det befintliga beståndet om byggherren väljer att inte presumera hyrorna i förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Vänsterpartiet menar att det är stadens skyldighet att verka för att alla stockholmare – oavsett inkomst eller anställningsform – har en rimlig chans att få en egen bostad. Markförsäljningar till högstbjudande och höga tomträttsavgälden måste ersättas med en aktiv markpolitik där staden både skapar förutsättningar för minskade produktionskostnader och ställer krav på byggherrarna för att säkra att detta även resulterar i pressade nyproduktionshyror. Anbudstävlingar bör användas för att stimulera byggande av yt- och kostnadseffektiva hyres-rätter med låg energiförbrukning, där lägsta möjliga hyresnivå med bibehållen kvalitet i byggandet bör vara ett tungt vägande kriterium. I dagsläget agerar den borgerliga majoriteten i rakt motsatt riktning.