

**Handläggare**  
Sofi Klingvall  
08-508 267 78**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-08-20

## **Markanvisning för kommersiellt ändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 i Hagastaden, Vasastaden, till Humlegården Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:118 till Humlegården Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefMartin Skillbäck  
t.f. AvdelningschefGunilla Wesström  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade angeläget stadsbyggnadsprojekt. Visionen, Stockholm Life, för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 267 78  
Växel 08-508 276 00  
sofi.klingvall@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Kvarteret Mitokondrien är den minsta byggrätten inom Hagastadens första detaljplan. Byggrätten, motsvarande ca 270 kvm BTA, är belägen längs med Norra Stationsgatan, invid korsningen med Dalagatan.

Markanvisning sker genom direktanvisning till Humlegården Fastigheter AB för kommersiell och publik verksamhet i blivande kvarteret Mitokondrien. Markanvisning sker i huvudsak enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. För att möjliggöra en öppen och publik verksamhet inom byggrätten föreslås marken upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Exploateringen medför en ökad intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Bedömd intäkt av avgäld eller försäljning av denna byggrätt har inte redovisats i genomförandebeslutet.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret ser positivt på byggnation av kvarteret och dess tilltänkta publika innehåll. Kvarteret bidrar till att stärka ett attraktivt stråk längs med Norra Stationsgatan och främjar en levande stadsmiljö i Hagastaden.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad i världsklass med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars

2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann detaljplanen laga kraft.

Inom området 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 ca 14 000 i Stockholms stad.



*Illustration Hagastaden*

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen), byggstartade hösten 2011 då även byggnation av vägtunnlarna påbörjades. Inflyttning i första kvarteret påbörjades i november 2013. Byggnation av intilliggande kvarter (Isotopen), innehållande kommersiella ytor samt nedgång till tunnelbanestation, påbörjades juli 2014 och beräknas vara klart under 2016. Byggnation av de första bostadskvarteren (Cellen och Enzymet) påbörjades i maj 2015, med en första inflyttning i slutet av 2017. Hagastaden beräknas vara färdigutbyggt 2025.

Humlegården Fastigheter AB (Bolaget) har inkommit med ansökan om markanvisning för kommersiell och publik verksamhet i blivande kvarteret Mitokondrien. Bolaget äger, genom sitt bolag Fastighets AB Månhärden, den intilliggande kontorsfastigheten Härden 15 och är en av de deltagande parterna i arbetet med att utveckla stråket Norra Stationsgatan, som är en del i utvecklingsarbetet inom projekt Hagastaden.

Kvarteret Mitokondrien utgör den minsta byggrätten inom Hagastadens första detaljplan. Byggrätten omfattar ca 270 kvm BTA och är enligt detaljplanen avsedd för centrum- och kontorsändamål.

Markanvisningen sker genom direktanvisning och föreslås gälla för en tid av två år från nämndens beslut. Kontoret föreslås teckna markanvisningsavtal i enlighet med bifogat avtalsutkast, bilaga 1. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.

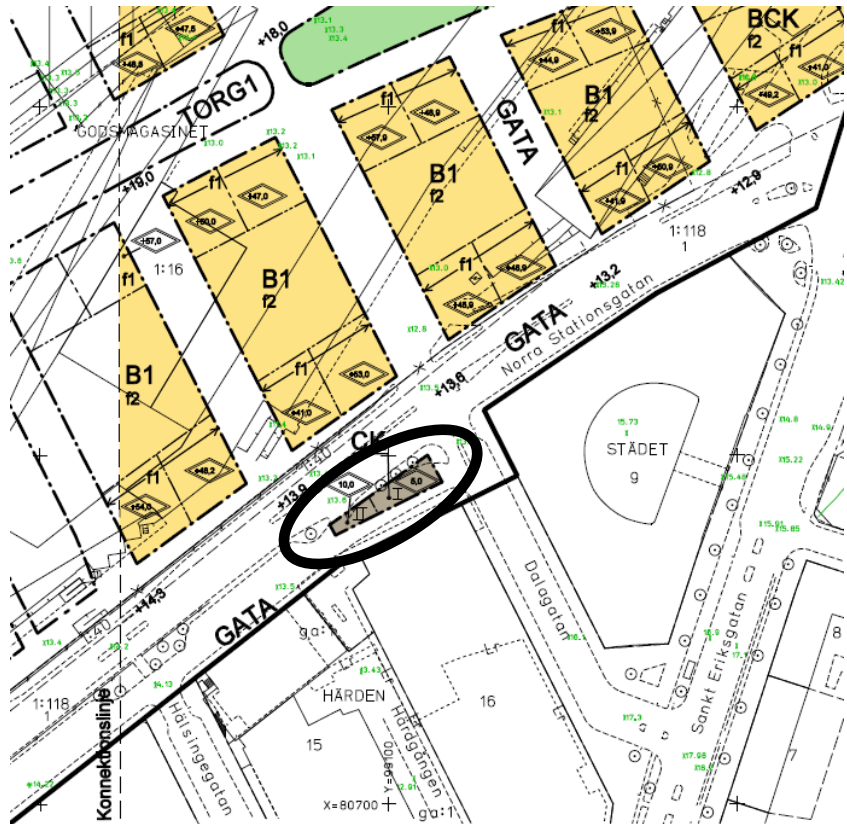
### Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare fattats beslut om:

- genomförande, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, i kommunfullmäktige.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2), i stadsbyggnadsnämnden.
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen.
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Helix och Innovationen.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation motsvarande ca 270 kvm BTA för kommersiellt ändamål. Byggnaden är placerad i ett centralt läge i Hagastaden, i anslutning till Norra Stationsgatans stråk och i närhet till kommande kollektivtrafik.



Bilden visar del av första detaljplanen för Hagastaden. Kv. Mitokondrien inringat i svart är beläget i korsningen Norra Stationsgatan/Dalagatan.

Byggrätten är liten men bedöms ha en stor betydelse för Hagastaden då byggrätten bidrar till att stärka utvecklingen till ett attraktivt och levande stråk längs med Norra Stationsgatan. Kontoret bedömer att det är av stor vikt att publik verksamhet inryms i byggnaden, en vision som delas av Bolaget.

I syfte av att möjliggöra en öppen och publik verksamhet t.ex. restaurang, bar, café inom kvarter Mitokondrien föreslås marken att upplåtas med tomträtt. Avgälden är föreslagen till 150 kr per ljus BTA (i prisnivå 2015-06-01). En försäljning av marken, i kombination med en flexibel detaljplan som medger flera användningsområden, skulle medföra att ett önskvärt publikt utnyttjande av byggrätten riskerar att försvåras.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ryms inom den investeringsram som redovisats i genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15.

Exploateringen medför en ökad intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Bedömd intäkt av avgäld eller försäljning av denna byggrätt har inte redovisats i genomförandebeslutet.

Enligt genomförandebeslutet avses all mark inom Hagastaden säljas. Detta förslag på markanvisning frångår principbeslutet. Ett markpris för kvarter Mitokondrien ska sättas utifrån den användning av byggrätten som betingar högst värde enligt detaljplanen, vilket idag bedöms vara kontorsändamål. Stadens och Bolagets ambition med kvarter Mitokondrien är att det ska inrymma publik verksamhet. Skulle marken säljas för det lägre värde publik verksamhet medför finns inget sätt att ekonomiskt hantera en eventuell framtida förändring till t.ex. kontor. För att möjliggöra publik verksamhet föreslås tomträtt som ett alternativ. Förändras markanvändningen i framtiden till ett nyttjande som bedöms medföra ett högre markvärde kan tomträttsavgälden omförhandlas.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för sin andel av nedlagda plankostnader samt övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaden.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt exploateringen utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Exploateringen uppfyller en rad mål, bl.a. följande:

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

## Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Bolaget har tagit del av PM Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

## Påverkan på barn

Detta specifika projekt bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn.

## 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

Byggstart bedöms tidigast kunna ske under första halvåret 2016. Bedömd byggtid är ca 9-12 månader.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Samordning mellan Bolaget, berörda fastighetsägare och staden ska ske då byggnaden placeras i anslutning till befintliga kvarter och gator i Vasastaden samt i anslutning till nya gator och kvarter inom projekt Hagastaden.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på byggnation av kvarteret och dess tillänkta publika innehåll. Kvarteret bidrar till att stärka ett attraktivt stråk längs med Norra Stationsgatan och främjar en levande stadsmiljö i Hagastaden.

## Slut

## Bilagor

1. Markanvisningsavtal