

Handläggare
Sara Wernersson
08-508 265 60**Till**
Exploateringsnämnden
2015-10-15

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm, till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefMårten Frumerie
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 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 08-508 265 60
Växel 08-508 276 00
sara.wernersson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kvarteret Algoritmen utgör ett av de kvarter som är planlagda för bostadsändamål. Kvarteret innehåller ca 150 bostadslägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning till AB Familjebostäder (Bolaget). Marken avses 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.

Kontoret ser positivt på markanvisningen och exploateringen av kvarteret som är av stor betydelse för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad 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 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

Inom projekt Hagastaden har 13 kvarter markanvisats till olika byggherrar. Sex av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och sju kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har exploateringsavtal träffats.

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen), byggstartade hösten 2011 då även byggnation av vägtunnelarna 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.

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse i Hagastaden. Kvarteret Algoritmen utgör det sjätte kvarteret längs Norra Stationsgatan som markanvisas för bostadsändamål och är beläget i korsningen Norra Stationsgatan och Dalagatan. För övriga fem kvarter har exploateringsavtal tecknats med Einar Mattsson Projekt AB, Veidekke Bostad AB och Ikano Bostad AB, se bild nedan. De fem kvarteren (Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen och

Proteinet) innehåller totalt ca 1020 bostadsrätter och ca 90 hyresrätter. För kvarteren Helix och Innovationen, som är belägna vid Torsplan i Hagastaden, har exploateringsavtal tecknats med Oscar Properties AB om uppförande av ca 320 bostadsrätter.

Kvarteret Algoritmen omfattar ca 150 bostadslägenheter samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Marken avses upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Markanvisningen sker genom direktanvisning. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.



Bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan för vilka exploateringsavtal har tecknats. Kvarteret Algoritmen är markerat med rött.

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 och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB).
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteinet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB) och Helix och Innovationen (Oscar Properties AB).
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).

Markanvisning

Föreslagen markanvisning innehåller nybyggnation av ca 150 lägenheter i flerbostadshus med lokaler i bottenvåningarna. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Kvarteret föreslås preliminärt inrymma två förskolor med vardera ca 60-70 barn samt en gruppbofastadsenhet. Dessutom ska en infartsramp och trapphus till det blivande Norra Stationsgaraget placeras inom kvarteret. Bostadskvarteret är placerat i ett centralt läge i Hagastaden, mellan Norra Stationsgatan och den blivande parken, Norra Stationsparken.



Bilden visar del av första detaljplanen för Hagastaden. Kvarteret Algoritmen, markerat i rött, är beläget i korsningen Norra Stationsgatan/Dalagatan.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ett år från nämndens beslut. Ett år anses vara rimligt med tanke på att exploateringsavtal avses tas upp för beslut i exploateringsnämnden under juni 2016 varefter byggstart ska ske augusti 2017. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, Bilaga 1.

Utbyggnaden av kvarteren längs Norra Stationsgatan följer en särskild utbyggnadsordning på grund av kraftiga gatulutningar vilket 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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Enligt genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige 15 mars 2010 avses all mark inom Hagastaden säljas. Detta förslag på markanvisning frångår principbeslutet. Kontoret bedömer dock att tomträtsupplåtelsen ryms inom den investeringsram som redovisats i genomförandebeslutet. Exploateringen medför en ökad intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Tomträtsavgälden per ljust BTA i Stockholms innerstad vid nyupplåtelse är för närvarande 215,50 kr per kvm BTA. Om nuvärdet av tomträtsavgälden jämförs med nuvärdet av priset vid försäljning om 19 500 kr per kvm BTA bostäder (värdetidpunkt 2013-10-01) erhålls ett nuvärde för upplåtelsen (15 355 kvm BTA bostäder) på 103 mnkr. Nuvärde försäljning uppgår till 408 mnkr. Skillnaden blir således 305 mnkr.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt exploateringen utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Exploateringen uppfyller en rad mål, bl.a. följande:

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2015
- värna blandade upplåtelseformer
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 150 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i Hagastaden idag anvisats ca 90 lägenheter i hyresrätt och ca 1340 lägenheter i bostadsrätt. Den första detaljplanen innehåller ca 2000 bostadslägenheter.

Lokaler

För att tillgodose ytor för offentlig service kommer kvarteret preliminärt innehålla lokaler för två förskolor samt en gruppbofastadsenhet.

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

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade inte anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterets garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolaget ska anordna sina entréer till följd av att gångbanans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

I den fysiska planeringen av projekt Hagastaden har en barnkonsekvensanalys genomförts där hänsyn tas till barnens och de ungas perspektiv och behov.

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

Lokalgatorna och bostadskvarteret ska byggas i etapper. Byggstart för kvarteret Algoritmen är augusti 2017. Bolaget ska 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 Bolagets arbeten har påbörjats. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolaget kan fortsätta byggnation av resterande husstomme februari 2019. Första inflyttning beräknas ske hösten 2020.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt juni 2016 då exploateringsnämnden ska godkänna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

Risker och osäkerheter

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden.

Samordning mellan Bolaget, andra byggherrar i området, befintliga fastighetsägare och staden ska ske då bostadskvarteret är beläget i anslutning till befintliga kvarter och gator i Vasastaden samt i anslutning till nya gator och kvarter inom projekt Hagastaden.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteret följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt. 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.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. För den aktuella markanvisningen har stadsdelsförvaltningen framfört önskemål om två förskolor med vardera ca 60-70 barn samt en gruppbofastadsenhet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Exploateringen av kvarteret Algoritmen är av stor betydelse för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för Hagastaden.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal