

**Handläggare**  
Karl-Johan Dufmats  
08-508 263 10

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-12-07

## **Markanvisning för bostäder, kontor och kommersiell verksamhet inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:118 i Hagastaden, Norrmalm, till HSB Bostad AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor och kommersiell verksamhet inom kvarter 11 och 12 (Vasastaden 1:16 och 1:118) till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
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  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom stadsutvecklingsområdet. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

HSB Bostad AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 750 kr per kvm ljus BTA. Bolaget anvisas två kvarter invid Uppsalavägen där kvarter 12 avser mestadels bostäder, möjligen i en högre byggnad och kvarter 11 antas innehålla verksamhetslokaler och bostäder. Exploateringskontorets uppfattning är att det rör sig om cirka 100 lägenheter och 10 000 kvadratmeter kontor. Priset för verksamhetslokalerna kommer fastställas efter genomförd markanvisningstävling för kvarter 15.

Ett planprogram för Östra Hagastaden godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-09-26.

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren 13 är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för Östra Hagastaden och för kommunens åtaganden för äldreomsorgen

### **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i stadsdelen Hagastaden.

Bolaget har under de senaste sju åren fått åtta markanvisningar om totalt 927 lägenheter.

För området gäller delvis Hagastadens första detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park-ändamål, delvis är markanvisningsområdet utom planlagt område.

Området är idag en del av Hagastadens anläggningsområde och består till största delen av en byggarbetsplats.

Kontoret bedömer att Bolaget tack vare sin dokumenterade erfarenhet av komplexa projekt i täta stadsutvecklingsområden är väl lämpade att anlägga dessa två kvarter. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.

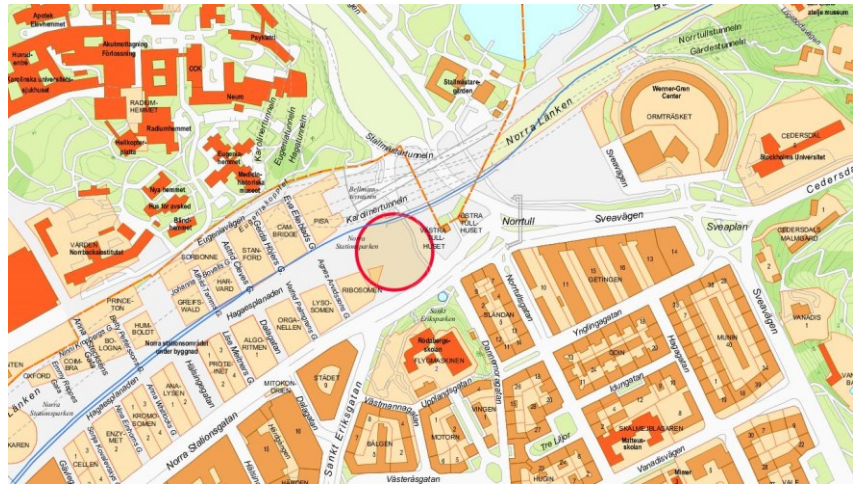


Fig. 1 markanvisningsområdet

## Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har det sedan tidigare beslut fattats rörande:

- genomförandebeslut, 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 Näringsendom 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), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB), Humboldt och Bologna (Folkhem Trä AB), Organellen (Järntorget AB) samt Lysosomen (AB Abacus).
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen och Princeton samt Molekylen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen samt Algoritmen.

- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 10 000 kvadratmeter kontor och cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Fördelningen och storleken på byggrätterna är preliminär och kan komma att ändras. Till exempel kan fördelningen vara beroende av om Bolaget tillsammans med stadsbyggnadsnämnden inom planarbetet kan utforma byggnaderna på ett sådant sätt att bullersituationen från Uppsalavägen inte står i konflikt med bostadsanvändningen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses att säljas för 37 800 kr per kvm ljus BTA i och med fastighetsbildningen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Då Hagastadens utbyggnad sker under en begränsad period med ett stort antal aktörer på en liten yta är behovet av samordning kring logistik och tidsplanering avgörande liksom samarbetet med övriga markanvisade aktörer inom programområdet. Staden har vidare behov av förskoleavdelningar inom programområdet och Bolaget föreslås därför vara bidragande i en konstruktiv dialog kring detta behov.

Hagastadens gällande parkeringsstrategi ska följas. Ett garage kommer att behöva anläggas underjord i kvarteren alternativt att bolaget genomför parkeringsköp i Stockholm Parkerings garageanläggning.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-11-30 (dnr E2017-03384).

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

De utgifter för staden som följer av markanvisningen bedöms väl rymmas inom det tidigare fattade genomförandebeslutet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

### Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms uppfylla följande av stadens mål:

- markanvisa ca 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- 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
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 bostäder och cirka 10 000 kvadratmeter kontor.

### Lokaler

Kontoret har en kontinuerlig dialog med övriga förvaltningar i staden kring behovet av lokaler för särskilda boendeformer, förskolor eller annan offentlig service. I markanvisningsavtalet föreslås att bolaget ska ha en vilja att diskutera så väl särskilda boendeformer som förskolelokaler i samband med det fortsatta arbetet.

Eftersom läget mot Uppsalavägen till viss del troligtvis omöjliggör bostäder i vissa delar av byggnaden kommer även lokaler för andra funktioner att kunna diskuteras inom planarbetet om stadens andra förvaltningar så önskar.

### Miljö

Till planprogrammet har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram som redogör för de miljökonsekvenser som ska tas om hand i planprocessen. Det pågår ett arbete med att uppdatera MKB:n från program- till planhandling. De viktigaste miljöaspekterna i planen rör luftkvalitet, kulturvärden och närheten till Hagaparken.

För markprovtagning gäller att projektet låter göra en översiktlig markprovtagning. I övrigt kommer lydelse i kommande överenskommelse om exploatering med Bolagen bestämma principerna som styr ekonomin för hanteringen av förorenade massor.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker på mark som tidigare innehåft äldre och ej anpassad bebyggelse för innerstaden.

### **Energihushållning**

Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 ska följas vid exploateringen.

### **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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagstaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av Hagstaden 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 Hagstaden.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering med överlåtelse, preliminärt första kvartalet 2020.

### **Risker och osäkerheter**

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. I nära anslutning till det markanvisade området pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen, men det är inte preciserat till projektet, därav är avtalet formulerat som att bolaget ska medverka till att möjliggöra denna typ av bostäder.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren 11 och 12 är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för Östra Hagastaden.

### **Slut**