

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm, till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin
Enhetschef

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. 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. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-5081226460
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@gmail.com
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Kvarter Ribosomen, omfattar enligt gällande detaljplan, dels ett bostadskvarter med kommersiella lokaler i bottenvåningar och dels en mindre byggrätt för kontor. Kvarteret kommer att omfattas av ny detaljplan för Östra Hagastaden och i den planen ska byggrätt för kontor utgå och nuvarande byggrätt för bostäder utökas.

Kvarteret kommer efter ny detaljplan omfatta ca 110 bostadslägenheter, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB (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 som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploateringen av kvarteret är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med den första detaljplanen för området.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan 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 den första 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.

Kvarteret Ribosomen är enligt gällande detaljplan planlagt för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåning. Inom del av kvarteret finns även en mindre byggrätt för kontor. Då det har skett förändringar i den kommande trafiklösningen kring Norrtull, så kommer en ny utformning för kvarteret hanteras i kommande detaljplan Östra Hagastaden. Den nya utformningen innebär att byggrätten för kontor utgår och kvarteret föreslås i sin helhet bli ett bostadskvarter med kommersiella lokaler i bottenvåning som sträcker sig lite längre österut jämfört med nu gällande detaljplan, vilket medför en något utökad byggrätt för bostäder inom kvarteret och en större innergård. Kvarteret kommer att omfatta ca 110 bostadslägenheter.

Det är av stor vikt för projektets framdrift att byggnationerna inom kvarter Ribosomen sker i anslutning till byggnationerna inom de intilliggande kvarteren utmed Norra Stationsgatan, Organellen och Lysosomen. Detta för att Staden ska kunna anlägga omkringliggande arbetsgator utan omfattande spontning och släntning samt lägga ned ledningar för sopsug, elförsörjning etc. En sammanhållen utbyggnad för kvarteren utmed Norra Stationsgatan medför fördelar för projektets genomförande samt minskade utgifter för staden, framförallt då omfattande spontning kan undvikas.

SKB har inkommit med ansökan om markanvisning för bostadsbebyggelse i Hagastaden varav kontoret föreslår att markanvisning av kvarter Ribosomen, ca 110 bostadslägenheter, sker till SKB genom direktanvisning. Marken upplåts med tomträtt och bostadslägenheterna upplåts med hyresrätt. Staden har sedan tidigare goda erfarenheter av Bolaget och dess möjligheter att hantera och driva komplexa projekt i täta stadsutvecklingsområden. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning i Hagastaden.

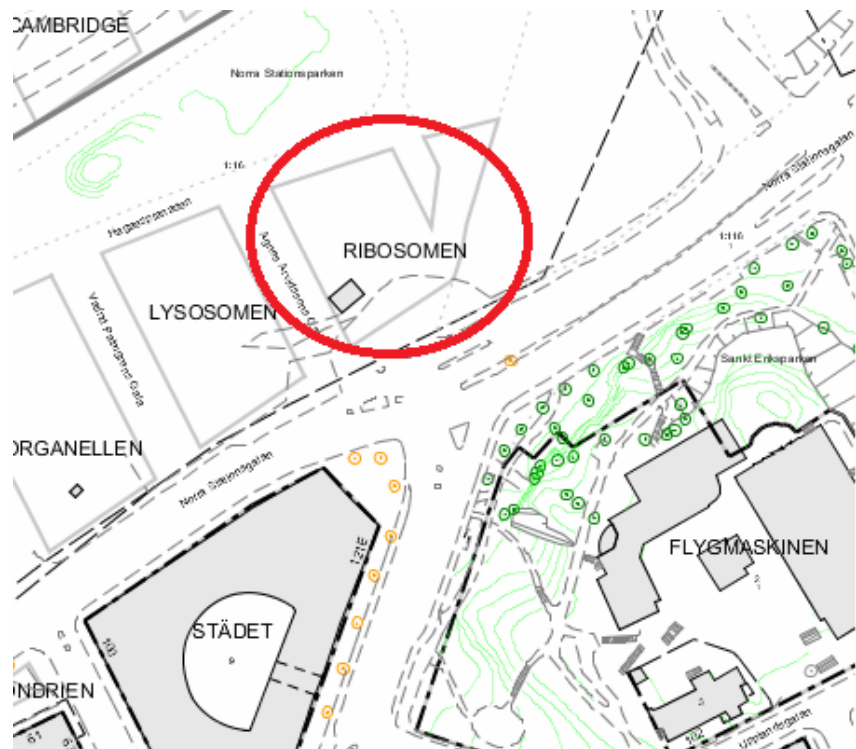


Fig. 1 Markanvisningsområdet

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 Näringsiendom 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), 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

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av ca 110 bostadslägenheter med kommersiella lokaler i bottenvåning. Bostadslägenheter avses upplåtas med hyresrätt och marken avses upplåtas med tomträtt.

Parkering ska i första hand ske inom kvarteret varav garage kommer att anläggas i källarvåning. Om ytterligare parkeringsplatser behövas anordnas för att uppnå Stadens gällande parkeringsnorm för Hagastaden ska detta ske genom att avtal tecknas om parkeringsköp i Norra Stationsgaraget med Stockholm Parkering AB.

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning. Anläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning och ägas och förvaltas av fastigheterna inom utbyggnadsområdet genom en samfällighetsförening. Staden kommer att anlägga sopsugsanläggningen fram till kvartersgräns och Bolaget ska ersätta Staden för anläggande av sopsugsanläggningen.

Utbyggnaden av kvarteren längs Norra Stationsgatan följer en särskild utbyggnadsordning på grund av kraftiga gatulutningar vilket innebär att byggaktörerna 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 arbetsgata. Därefter kan byggaktörerna 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.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy 2015-12-15. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Tomträttsavgäld:

- 244 kr/kvm ljus BTA och år för bostäder
- 520 kr/kvm BTA och år för kommersiella lokaler

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Tomträttsavgäld för bostäder enligt ovan avser år 2017.

Tomträttsavgäld för kommersiella lokaler enligt ovan är i prisläge 2017-12-01 och ska indexregleras fram till tillträdesdagen.

Avgälden för kommersiella lokaler kommer att behandlas av expertrådet 2017-11-30.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Enligt genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige 15 mars 2010 avses all mark inom Hagastaden säljas. Detta förslag på markanvisning frångår principbeslutet, då marken kommer att upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer dock att tomträttsupplåtelsen ryms inom den investeringsram som redovisats i genomförandebeslutet.

Bolaget ska stå för sin del av plankostnaden för framtagande av ny detaljplan och planavgift för nuvarande detaljplan för de delar som eventuellt inte kommer att ingå i den nya detaljplanen. Vidare så ska Bolaget stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteren.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Den aktuella markanvisningen omfattar ca 110 bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt. I Hagastaden uppför Einar Mattsson Projekt AB ca 90 hyresrätter inom västra delen av kvarter Analysen och AB Familjebostäder uppför ca 150 hyresrätter inom kvarter Algoritmen. Genom att markanvisa kvarter

Ribosomen till SKB blir det ytterligare tillskott av hyresrätter i Hagastaden.

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

Den aktuella exploateringen avser ca 110 hyreslägenheter. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats ca 2000 bostadsrätter och ca 240 hyresrätter. Den första detaljplanen innehåller drygt 2 500 bostadslägenheter.

Lokaler

I enlighet med detaljplanen kommer det att vara kommersiella lokaler i bottenvåning för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Energihushållning

Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 ska följas vid exploateringen.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt där många aktörer ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer.

Lokalgatorna och bostadskvarteret ska byggas i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnader innebär att i ett första skede utför Bolaget grundläggning och uppför källarvåningar. Därefter frånträder Bolaget området och Staden uppför omkringliggande gator. Bolaget fortsätter sedan sin byggnation av bostadshusen, då gatorna kring bostadskvarteret är färdigställda för byggtrafik.

För perioden mellan Bolagets byggstart av källarvåning och fram till dess att tomträttsupplåtelse sker upplåter Staden kvarteret med arrende till Bolaget. Tomträttsupplåtelse ska ske i samband med att Staden uppför omkringliggande gator, så att Bolaget kan fortsätta uppförandet av bostadshusen.

Byggstart för källarvåningar inom kvarteret Ribosomen är preliminärt 2019-03-01. Senast 9 månader senare ska Bolaget ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att Staden ska kunna påbörja byggnation av gator som omfattar uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för arbetsgator. Staden kommer preliminärt att påbörja byggnationer av arbetsgator 2019-12-01 och vara klara 6 månader senare d.v.s. 2020-05-31. Bolaget tillträdet därefter fastigheten 2020-06-01 och fortsätter byggnationen ovan källarvåning. Kvarteret beräknas vara klara för inflyttning under 2022.

Tiderna enligt ovan är preliminära och beror på detaljplanarbetet. Staden kommer tillsammans med Bolaget att ta fram en mer detaljerad utbyggnadsordning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt under våren 2018 då exploateringsnämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse.

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 de fyra bostadskvarteren 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 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 markanvisningarna har inga särskilda önskemål framförts från stadsdelsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningarna som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarter Ribosomen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med den första detaljplanen för Hagastaden.

Slut