

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-03-08

**Markanvisning för skola, förskola, idrottshall, vård- och omsorgsbostäder samt studentbostäder inom fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:118 m.fl. och Solna Haga 3:6 i Hagastaden till Skolfastigheter i Stockholm AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och AB Svenska Bostäder. Svar på skrivelser till kommunstyrelsens pensionärsråd respektive skrivelse från M, L, KD och C**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola, förskola och idrottshall inom del av fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:118 m.fl. till Skolfastigheter i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsbostäder inom del av fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:118 och Solna Haga 3:6 m.fl. till Micasa Fastigheter i Stockholms AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:118 och Solna Haga 3:6 m.fl. till AB Svenska Bostäder.
4. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelse, E2018-00170, till kommunstyrelsens pensionärsråd.
6. Exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelse, E2017-03359, från M, L, KD och C.

**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

Ann-Charlotte Bergqvist  
T.f. Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Sofi Klingvall  
T.f. Enhetschef

## **Sammanfattning**

Hagastaden är ett utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ca 3 000 nya bostäder och ca 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholms stad. Visionen Stockholm Life för området anger att Hagastaden 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.

Planprogram för östra Hagastaden godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2016. Området har pekats ut som det mest lämpliga området för verksamhet för vård- och omsorgsboende, grund- och gymnasieskola, förskola samt en idrottshall.

Området för markanvisning ingår i Vetenskapsstaden i Nationalstadsparken som en mer bebyggd och anlagd del varför staden har bedömt att bebyggelse är möjlig, och att en markanvändning av mer allmännyttig karaktär med inriktning så som forskning, utbildning och rekreation bör vara att föredra här. Innehåll och utformning av bebyggelsen prövas i kommande detaljplanering. I dagsläget är marken en del av Hagastadens och Norra Länkens bygglogistikyta.

Markanvisning för ca 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende föreslås till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) och markanvisning för ca 300 studentbostäder föreslås till AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder).

Markanvisning för grund- och gymnasieskola för ca 1300 elever, förskola samt idrottshall föreslås till Skolfastigheter i Stockholm

AB (SISAB). För att effektivisera markanvändningen i området så långt som möjligt och maximera skolgården föreslås idrottshallen integreras i skolbyggnaden.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Marken avses upplåtas med tomträtt till Bolagen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Om en friliggande och därmed större idrottshall istället skulle byggas medför det att staden behöver prioritera mellan skolgård och andra markanvändningsfunktioner. En fristående, större idrottshall med läktarkapacitet, skulle medföra att föreslagen markanvisning för vård- och omsorgsboende samt studentbostäder inte kan genomföras. Vidare medför den begränsningar kring möjligheterna att uppnå miljömål och ger ökad trafikering av ytor i anslutning till både skolan och Nationalstadsparken. En friliggande idrottshall försvårar även möjligheterna till förskolelokaler i denna del av Hagastaden.

Kontoret lyfter även fram möjligheten till ytterligare en idrottshall inom Hagastaden, i västra Hagastaden. En större idrottshall med läktare inom västra Hagastaden medför god kontakt med kollektivtrafiken för alla hallens besökare i och med närliggande entré till tunnelbanans gula linje. Kontoret avser göra fördjupade utredningar för detta, i syfte att senare i vår kunna föreslå en tidig markreservation, förslagsvis till en privat aktör som kan komplettera en idrottshall med ovanliggande bebyggelse, såsom kontor och/eller bostäder.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Exploateringen är av stor betydelse för fortsatt utbyggnad i enlighet med visionen för Hagastaden och programmet för Östra Hagastaden samt är av stor betydelse för kommunens åtaganden för äldreomsorgen, skol- och idrottsverksamheten och för att tillskapa studentbostäder.

## **Bakgrund till markanvisningen**

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 där östra Hagastaden var utpekad som möjlig placering av skola och idrott. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslutet för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden 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.

Överenskommelse med Solna kommun och Stockholms Läns landsting träffades under 2016 och syftar till att förändra kommungränsen så att de delar av Solna Haga 3:6 som markanvisas av exploateringsnämnden överförs till Stockholms kommun efter genomförd detaljplaneläggning. Överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden i december 2016 och av kommunfullmäktige i april 2017.

Ett planprogram för Östra Hagastaden godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2016.

Utbildningsförvaltningen har uttryckt ett stort behov av ny grund- och gymnasieskola i Hagastaden. Idrottsförvaltningen har samtidigt uttalat att en ny idrottshall bör uppföras inom området. Behovet av vård- och omsorgboende samt studentlägenheter är också stort inom Norrmalms stadsdelsförvaltning. Östra Hagastaden har pekats ut som det mest lämpliga området för uppförande av dessa verksamheter.

Större delen av markanvisningsområdet ligger inom den redan ianspråktagna delen Vetenskapsstaden i Kungliga Nationalstadsparken, inom den s.k. ”f.d. bensinstationstomten”. Vetenskapsstaden ingår i Nationalstadsparken som en mer bebyggd och anlagd del varför staden har bedömt att bebyggelse är möjlig och att en markanvändning av mer allmännyttig karaktär med inriktning så som forskning, utbildning och rekreation bör vara att föredra i området i enlighet med

Nationalstadsparkens översiktsplan. Innehåll och utformning av bebyggelsen prövas i kommande detaljplanering.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa), Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder), nedan gemensamt kallade Bolagen, har inkommit med ansökningar om markanvisningar i Hagastaden. Micasa har under de senaste 7 åren fått 6 markanvisningar om ca 520 lägenheter. Svenska Bostäder har under de senaste 7 åren fått 37 markanvisningar om totalt 4 061 lägenheter varav ca 628 stycken studentlägenheter. Bolagen har inte tidigare erhållit markanvisning inom Hagastaden.

Området i Stockholm omfattas delvis av en detaljplan som anger allmän plats samt delvis av en detaljplan för Norra Länken som anger huvudgata och parkändamål för ytan. För området i Solna finns en gällande detaljplan för Uppsalavägen enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän plats. I dagsläget är marken en del av Hagastadens och Norra Länkens bygglogistikyta.

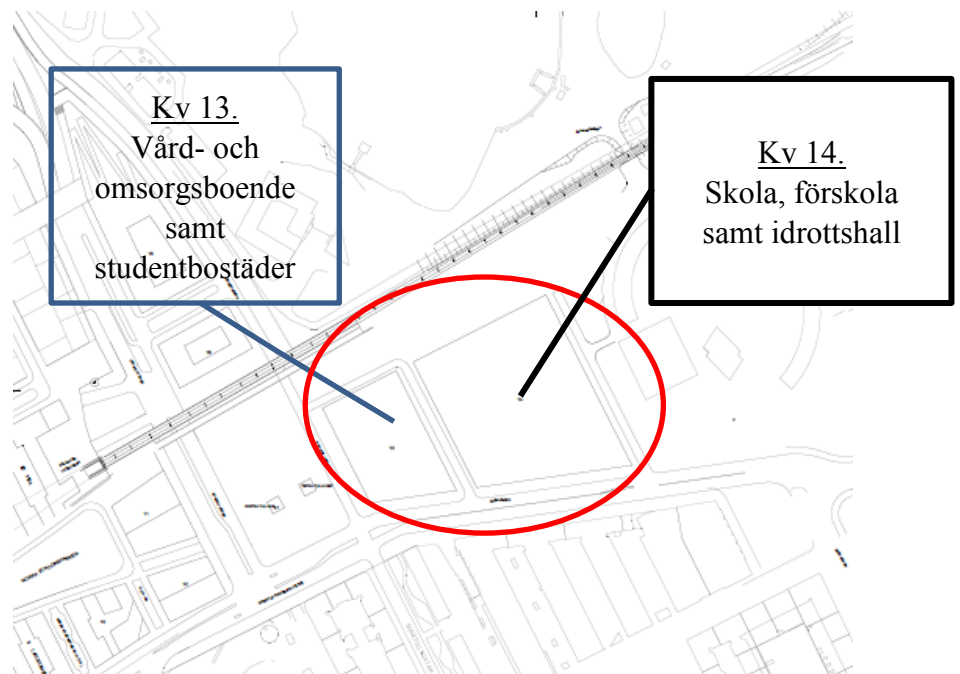


Fig. 1 markanvisningsområdet.

## Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare beslut fattats:

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, i kommunfullmäktige.

- startpromemoria för programarbete samt godkänt planprogram för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2), i stadsbyggnadsnämnden.
- överenskommelse om kommungränsjustering, i kommunfullmäktige.
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsseidom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB) samt kv 11 och 12 (HSB).
- 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), Lysosomen (AB Abacus), Ribosomen (SKB) samt kv 11 och 12 (HSB).
- 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).
- avtal gällande försäljning av garagefastigheten Vasastaden 1:122 till (Stockholms Stads Parkerings AB).

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av en grund- och gymnasieskola med plats för ca 1 300 elever med en tillhörande idrottshall, förskola, ca 90 vård- och omsorgslägenheter samt ca 300 studentlägenheter i flerbostadshus. Staden föreslår att samtliga lägenheter ska upplåtas med hyresrätt. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För att effektivisera markanvändningen i området så långt som möjligt och även maximera skolgårdens plana yta föreslås att

idrottshallen är integrerad i skolbyggnaden, möjligheterna till att utföra byggnaden i trä enligt skrivelse, E2017-03359 från M, L, KD och C, antas därför vara begränsad.

Parkering för verksamheterna ska ske inom kvarteren. För bättre samordning av verksamheterna föreslås att ett gemensamt underjordiskt garage med gemensam infart anläggs under kvarteren. Möjligheten att använda delar av garagevolymen till cykelparkering för både boende och besökare inom kvarteren kommer undersökas i planarbetet. Stadens gällande parkeringsstrategi ska följas.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolagen enligt detta utlåtande. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Bolagen när detaljplanen vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden i prisnivå 2018-02-01 är:

- 272 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och år för vård- och omsorgsbostäder.
- 136 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och år för studentlägenheter.
- 450 kr/m<sup>2</sup> BTA och år för publika lokaler i bottenplan.

Avgäldsnivån för publika lokaler ska indexregleras fram till tillträdesdagen. Avgäldsnivåer för vård- och omsorgsbostäder respektive studentbostäder följer kommunfullmäktiges beslut om bostadsavgälder. Beträffande avgäldsnivåer för skola och idrottshall kan kommunfullmäktige komma att fatta nya beslut om gällande nivåer framöver varför dessa inte redovisas i detta ärende, dessa redovisas i samband med godkännande av överenskommelse om exploatering med SISAB.

Staden har vidare behov av förskoleavdelningar inom programområdet och Bolagen föreslås därför vara bidragande i en konstruktiv dialog kring detta behov.

Expertrådet har behandlat ärendet 2018-03-01 (dnr E2017-03733).

## **Idrottshall**

Kontoret föreslår att markanvisningsavtalet inriktar SISAB:s arbete till att gälla en fullstor idrottshall med planmått 20 gånger 40 meter som ska vara integrerad i skolbyggnaden. Denna

hall ska kunna kombineras med acceptabla skolgårdsytor och ett angränsande kvarter enligt detta tjänsteutlåtande, innehållandes ett vård- och omsorgsboende och studentbostäder.

Om en friliggande och därmed större idrottshall istället skulle byggas medför det att staden behöver prioritera mellan skolgård och andra markanvändningsfunktioner. Möjligheten att kombinera en byggnad med funktioner på taket för att yteffektivisera användningen ser kontoret som positiv men menar att denna yta inte kan anses utgöra skolgård eftersom den naturligt innehåller begränsningar avseende tillgängligheten och även överblickbarheten för de som ska övervaka elevernas rastverksamhet. En felplacerad fotbollsplan av den storlek som efterfrågas i området innebär att staden riskerar att skapa framtida konflikter mellan idrottsutövare och närboende. Fotbollsplaner av denna storlek är ofta föremål för diskussioner kring såväl ljud- som ljusstörningar mot angränsande bebyggelse.

En friliggande, större idrottshall medför troligen även att vård- och omsorgsboendet behöver omlokaliseras till en annan plats i Hagastaden. Kontoret vet av tidigare dialog med Micasa att alla andra kvarter inom den gällande detaljplanen (Dp1) och östra Hagastaden (Dp2) antingen är för små, har fel form, har sämre tillgänglighet, eller inte ägs helt av staden, för att kunna hantera det ramprogram som Micasa arbetar efter. Ett ramprogram som är noggrant anpassat till bland annat Inspektionen för vård- och omsorgs krav på överblickbarhet och därmed förknippad personaltäthet. Skulle placering av vård- och omsorgsboendet istället ske i västra Hagastaden (Dp3) medför det ett inkomstbortfall för staden i storleksordningen om minst 320 mnkr.

En större hall med läktarkapacitet medför också ett helt annat besökstryck i området där frågor om trafikering, utformning av allmän plats och parkeringsbehov kommer i konflikt med tillgängliga ytor.

Även möjligheterna att uppfylla politiskt uttalade mål om bättre förskoleytor i Hagastaden skulle, om inte omöjliggöras, försvåras med en större idrottshall.

Kontoret har övervägt möjligheten att föreslå ytterligare en idrottshall inom Hagastaden. En större idrottshall med läktarkapacitet skulle kunna vara möjlig att placeras inom västra



Hagastaden, Dp3. Platsen är idag terrasserad och Norra Stationsgatan ligger ca fem meter över Värtabanan vilket utgör goda förutsättningar för att placera en idrottshall i de våningar som av höjd och bullerskäl annars inte lämpar sig för annan markanvändning än garage eller liknande. En placering av idrottshall med läktare inom Dp3 medför vidare god kontakt för alla hallens besökare med närliggande, redan anlagd, entré till tunnelbanans gula linje.

Kontoret avser göra fördjupade utredningar gällande förutsättningar för en idrottshall med läktarkapacitet inom västra Hagastaden, i syfte att senare i vår kunna föreslå en tidig markreservation, förslagsvis till en privat aktör som kan komplettera kvarteret med en ovanliggande bebyggelse med kontor och/eller bostäder.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Bolagen ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

Projektet bedöms uppfylla bl.a. följande av stadens mål:

- bygga 80 000 bostäder fram till år 2025
- bygga 140 000 bostäder fram till år 2030
- 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

### **Näringsliv och jobb i regionen**

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

## 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

Då del av markytan är inom den redan i ianspråktagna delen av Kungliga nationalstadsparken bedöms markanvändning av mer allmännyttig karaktär ej försämra tillgången till grönområden. Kommande detaljplan för östra Hagastaden kommer möjliggöra för fler entréer till nationalstadsparken och göra den mer tillgänglig. Inom planområdet kommer en ny park att uppföras norr om de två befintliga tullhusen. I övrigt sker exploateringen i sin helhet på mark som tidigare innehåft äldre och ej anpassad bebyggelse för innerstaden.

## Energihushållning

I tillämpliga delar har Bolagen förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 ”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.

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 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**

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt första kvartalet 2020 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 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, stadsdelsförvaltningen, äldrenämnden utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret med flera.

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 13 och 14 är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för östra Hagastaden samt för kommunens åtaganden för äldreomsorgen, skol- och idrottsverksamheten och för att tillskapa studentbostäder.

Kontoret bedömer att ytterligare en idrottshall i Hagastaden kan vara lämplig. En idrottshall med läktarkapacitet placeras i så fall förslagsvis i Hagastadens västra område (Dp3). Fortsatta utredningar för att möjliggöra detta bör genomföras och syftar till att senare i vår kunna möjliggöra en tidig markreservation för idrottshall.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Ortofoto