

Handläggare
Sofi Klingvall
08-508 267 78

Till
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden till Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII avseende del av fastigheten Vasastaden 1:16 med en preliminär försäljningsinkomst om 401 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2019-05-31.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 21
Växel 08-508 276 00
therese.hallen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

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 Stockholms delar. Visionen för 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 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII AB, nedan kallat Bolagen, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 27 400 kronor per m² ljus BTA för bostäder och för 8000 kr per m² BTA för kommersiella lokaler. Bolagen ska uppföra bostadsbebyggelse innehållande cirka 150 lägenheter samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Försäljningen av marken med en preliminär försäljningsinkomst om 401 mnkr samt Stadens utgifter som följer av överenskommelsen är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut i Hagastaden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Bolagen. Exploatering av kvarter Organellen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av projekt Hagastaden.

Bakgrund

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 (numera Region Stockholm) samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen 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 (DP 2009-02013-54), 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 genomförandebeslut 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 cirka 14 000 i Stockholms stad.

Området för exploateringsöverenskommelsen ingår i den första detaljplanen och innefattar det blivande kvarteret Organellen. Kvarter Organellen är planlagt för bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåningarna.



Figur 1 – Översiktskarta Hagastaden med kvarter Organellen markerat i blått

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat beslut bland annat enligt nedanstående redovisning.

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

- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2).
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt och Bologna.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden (i tidiga skeden kallat Norra Stationsgaraget), (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Tidigare har exploateringsnämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m² till NCC PD (inflyttat).
- Princeton, cirka 22 500 m² till Oslo NÄringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning cirka 2021).
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2025).
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024)

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning cirka 2024-2025). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av förutsättningar för idrottsverksamhet med mera inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (byggstart hösten 2018, inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, cirka 150 HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab Bostadsmark VIII AB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).

Omkring 50 ansökningar om markanvisningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 lägenheter i flerbostadshus och cirka 700 kvadratmeter kommersiella lokaler i bottenvåningarna fördelat på fastigheter. Bolagen avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Fördelningen och storleken på byggrätterna är preliminär och kan komma att ändras utifrån beviljat bygglov.



Figur 2 - Del av gällande detaljplan, markområdet markerat med röd heldragen linje.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 i två fastigheter och avses överlåtas med äganderätt till Bolagen.

Försäljningspriset föreslås uppgå till 27 400 kr per m² ljus BTA för bostäder i prisläge maj 2018 och 8000 kr per m² BTA för kommersiella lokaler (det som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) i prisläge november 2016. Angivna priser för bostäder respektive kommersiella lokaler har godkänts av expertrådet den 2018-08-16, Dnr E2018-02595.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningar ska kunna ske sommaren 2019. Bolagens utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. Moderbolagskoncernen garanterar finansiellt projektets genomförande.

I förslaget till överenskommelse om exploatering förbinder sig Bolagen att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploitörer och intressenter samt att delta i gemensamma

lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Vidare ska Bolagen följa gestaltningsprogram för detaljplaneområdet och delta i samordnande gestaltningsmöten med stadsbyggnadskontoret.

Bolagen förbinder sig även att följa Stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordiskt garage.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Bolagen ska delta i den gemensamma sophanteringen och ersätta staden för kvarterens andel av kostnaderna för anläggandet av sopsugsanläggningen.

Förslag till överenskommelse om exploatering bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden svarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark i anslutning till kvarteret. Stadens utgifter som följer av överenskommelsen och utbyggnaden bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden.

Försäljningen av markområdet, med en preliminär försäljningsinkomst om 401 mnkr, är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolagen står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken. Bolagen ska även erlägga planavgift för gällande detaljplan enligt stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- 140 000 bostäder 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

Den aktuella exploateringen avser omkring 150 lägenheter med bostadsrätt och kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2200 bostadsrätter och cirka 750 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

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. Bolagen förbinder sig i förslaget till överenskommelsen att följa Stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

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. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolagen förbinder sig i förslaget till överenskommelsen att följa de hållbarhetskrav som Staden ställer vid byggande på Stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre.

Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden har tidigare tagits fram. 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 utbyggnad

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram och uppdaterar detaljerade tidplaner för varje skede och delområde.

Lokalgatorna och bostadskvarteret byggs i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnaden innebär att i ett första skede utför Bolagen grundläggning och uppför källarvåningar.

Därefter frånträds området och staden uppför omkringliggande kvartersgator. När kvartersgatorna är färdigställda upp till nivå arbetsgata sker tillträde (köp) och Bolagen fortsätter med byggnationer ovan källarvåning.

För perioden mellan byggstart av källarvåning och fram till dess att tillträdet sker upplåter staden kvarteret med arrende till Bolagen. Tillträde för östra delen av kvarter Organellen ska ske mellan oktober 2020 och mars 2021. Tillträde för västra delen av kvarter Organellen ska ske mellan april 2021 och september 2021.

Risker och osäkerheter

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

Hagastadens komplicerade stadsutvecklingsprojekt med många aktörer, samband och beroenden som dessutom ska samsas på en begränsad yta, ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer i området.

I nära anslutning till markområdet pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken är en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret diskuterade i detaljplaneskedet utbyggnadsförslaget av Hagastaden med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen med flera.

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. Inom det aktuella kvarteret har stadsdelsförvaltningen inte framfört några särskilda önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på överenskommelsen om exploatering med Bolagen, som är ytterligare ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Överenskommelsen följer antagen detaljplan och genomförandebeslut för Hagastaden.

Kommande utbyggnad av blivande kvarter Organellen kommer att tillföra området nya bostäder men även bidra till en livfull stadsmiljö genom att de kommersiella lokalerna etableras i gatuplan.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering