

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 26 310

Till
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen i Hagastaden, Norrmalm, till Fastighets AB Stenhöga Ettan

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen, till Fastighets AB Stenhöga Ettan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Johan Castwall
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 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.

Föreslagen markanvisning till Fastighets AB Stenhöga Ettan (ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB) omfattar nybyggnation av cirka 100 bostäder med butiker/publika lokaler i bottenplan. Blivande kvarteret Ribosomen ligger i skarven mellan gällande detaljplan och kommande detaljplan 2, och ingår som en konsekvens av stadens tankar om utformningen av Norrtull helt i detaljplan 2. Syftet är att anpassa byggrätten i kvarteret till de nu rådande tankarna på trafikutformningen i området. Stadens utgifter som följer av markanvisningen samt denna förändring bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden.

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Om exploateringskontoret vid detta tillfälle fortfarande bedömer att marknadssituationen är osäker kan prisförhandlingarna skjutas fram ytterligare, dock maximalt 6 månader åt gången. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Markanvisningen av det blivande kvarteret Ribosomen är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området både nya arbetsplatser och nya bostäder och markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för 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, Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) 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 markanvisningen, blivande kvarteret Ribosomen, ingår i både i gällande detaljplan samt i kommande detaljplan 2 för östra Hagastaden. Ribosomens kvartersform i den första detaljplanen gavs av andra utformningstankar kring Norrtulls trafikapparat. Detaljplan 2 innehåller en ny utformning av Norrtull och staden ser därför en möjlighet att ge Ribosomen både en större byggrätt och en bättre kvartersutformning. I övrigt är avsikten att endast göra mindre förändringar avseende planläggningen för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningen samt byggnadshöjder och typologin från gällande detaljplan.

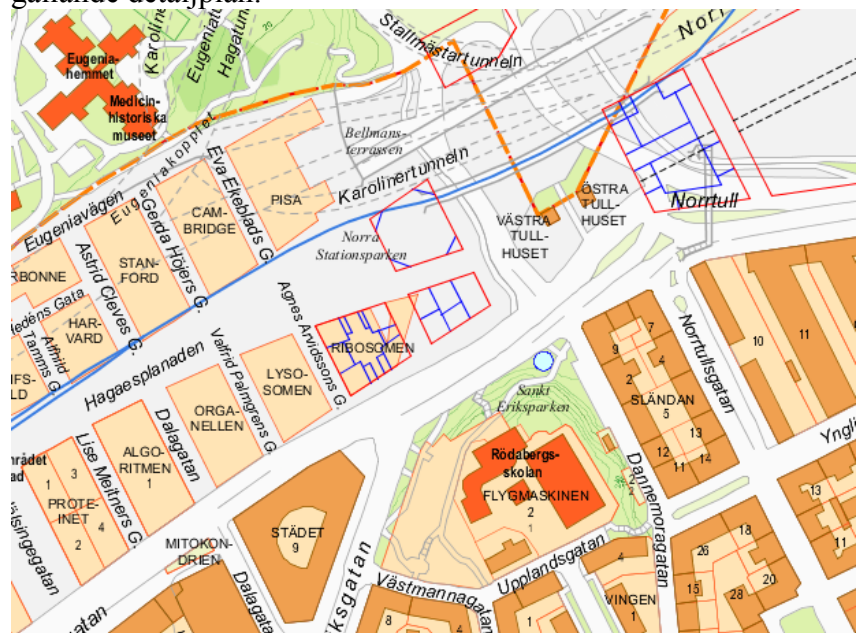


Fig. 1. Översiktskarta Hagastaden med blivande kvarteret Ribosomen överlagrat detaljplan 2 över 1.

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 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).

Exploateringsnämnden 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 exploateringsnämnden 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.

Markanvisning

Fastighets AB Stenhöga Ettan (Bolaget) genom Humlegården Fastigheter AB, har inkommit med en ansökan om markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler i Hagastaden.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Cirkusstenen Holding, i sin tur ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB. Humlegården är ett fastighetsbolag som ingår i Länsförsäkringsgruppen. Bolaget ägs av 23 länsförsäkringsbolag samt Länsförsäkringar Sak och Liv. Bolagets geografiska marknad är Stockholmsregionen med fokus mot Stockholms innerstad, Solna innerstad, Solna strand, Sundbyberg, Hagalund samt Slakthusområdet.

Humlegården är en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad och har god erfarenhet av fastighetsutveckling, främst inom kontors- och lagerfastigheter. De bedriver även en utveckling av fastigheten Riddaren 18 vid Nybrogatan till bland annat bostäder samt en utveckling av Hagalunds industriområde till ett bostadsområde i Solna kommun. Genom att Humlegården Fastigheter AB går in som solidariskt ansvarig tillsammans med Bolaget bedömer exploateringskontoret att Bolaget har såväl en god organisatorisk som finansiell genomförandeförmåga.

Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 100 bostäder med butiker/publika lokaler i bottenplan i blivande kvarteret Ribosomen. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Inom två år från beslut om markanvisning ska överenskommelse om exploatering med överlåtelse av markområdet tecknas.

Kvarteret ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och avses överlåtas med äganderätt till Bolaget. De blivande bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den rådande situationen på bostadsmarknaden för nyproducerade bostäder är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna och inleda dessa senast 2020-07-01 för att nå en uppgörelse. Om exploateringskontoret vid detta tillfälle fortfarande bedömer att marknadssituationen är osäker kan prisförhandlingarna skjutas fram ytterligare, dock maximalt 6 månader åt gången. Prisuppgörelse skall dock senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Expertrådet kommer att fatta beslut i ärendet i och med prisförhandlingen, vill säga tidigast under 2020.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningen ska kunna ske 2021 och att inflyttning i västra halvan av området ska kunna ske från 2024.

Bolagets utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. I förslaget till markanvisningsavtal förbinder sig Bolaget att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter. Humlegården Fastigheter är redan aktivt i detta arbete eftersom de äger ett flertal kontorsfastigheter längsmed Norra Stationsgatan. De åläggs även Bolaget att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Bolaget förbinder sig också att följa stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden. Parkeringsbehovet löses främst inom kvarteret, eventuellt ytterligare behov kan lösas genom parkeringsköp i P-hus Hagastaden (namnändrat från Norra Stationsgaraget).

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut. Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark i enlighet med genomförandebeslutet för Hagastaden.

En framtida försäljning av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut. Prisuppgörelse gällande bygggrätten skall senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Bolaget står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken. Bolaget ska också erlagga 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:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2019
- 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 100 lägenheter i bostadsrätt med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2200 bostadsrätter och cirka 840 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

I enlighet med detaljplanen kommer det vara butiker/publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Aktuell markanvisning utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet för detaljplan 2 kommer en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Bolaget förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde (E4/E20 samt Värtabanan) som överdäckats. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa de hållbarhetskrav som staden ställer vid byggande på stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

Bolaget 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 socialt värdeskapande analys, samt barnkonsekvensanalys kommer även det tas fram för detaljplan 2.

Barnkonsekvensanalysen för detaljplan 1 har tidigare konstaterat att 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 översiktlig tidplan. Kvarteret ingår i detaljplanen för östra Hagastaden som planeras att gå ut på samråd under senare delen av 2019. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske 2020/2021.

Hagastaden är ett projekt som kräver stor koordination vilket i detta avseende betyder att Bolaget kommer anlägga delar av kvarteret på arrende för att staden sedan ska kunna fylla upp gatorna kring kvarteret. Av den anledningen bedöms den första delen av produktionen starta under senare delen av 2021.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra kvartalet 2021 då exploateringsnämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Risker och osäkerheter

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

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

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 har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, 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 kvarter Ribosomen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för östra Hagastaden samt för kommunens ambitioner om att tillskapa bostäder i området.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal