

Handläggare
Sofi Klingvall
08-50826778

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för idrottsändamål, skola, kontor och hotell inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden, Norrmalm, till Serneke Projektstyrning AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottshall, skola, kontor och hotell inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Serneke Projektstyrning AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
rustan.blomqvist@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan nya bostäder och arbetsplatser skapas inom delar av stadsutvecklingsområdet som är beläget i Stockholms stad. 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.

Exploateringsnämnden beslutade i § 12 2018-04-24 att ge en tidig markreservation under ett år till KFUK-KFUM Central IF, nedan kallat KFUM, för utredande av förutsättningar för en mindre arena inom västra Hagastaden. Förutsättningarna för att KFUM skulle kunna tilldelas en markanvisning var att de kunde hitta en långsiktigt stabil samarbetspartner som de kan utveckla hela, eller delar av kvarteret, tillsammans med. Förutsättningarna var vidare att dessa parter tillsammans kan uppfylla de krav som ställs på alla tilltänkta aktörer genom markanvisningspolicyn.

KFUM har nu hittat en samarbetspartner i Serneke Projektstyrning AB, nedan kallat Bolaget, de har ingått en affärsöverenskommelse om utveckling av ytor för bland annat idrottsändamål inom kvarter 37 i västra Hagastaden.

Föreslagen markanvisning till Bolaget omfattar nybyggnation av cirka 19 000 m² kommersiella ytor och cirka 16 000 m² idrott och skola inom västra Hagastaden, vilket är Hagastadens tredje detaljplaneområde (dp3).

Kvartersmark för kommersiella ytor föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 23 000 kronor per m² ljus BTA för kontor, 21 000 kronor per m² ljus BTA för hotell och 15 500 kronor per m² ljus BTA bottenvåningslokaler.

Kvartersmark för skola och idrottsändamål föreslås upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgäld för idrottsändamål föreslås utgå med 250 kronor per m² ljus BTA från plan 0 och uppåt. Tomträttsavgälden för idrottsändamål i yta under marknivå sätts till 0 kronor per m². Tomträttsavgäld för skola ska följa kommunfullmäktiges kommande beslut.

Utbyggnaden inom kvarter är till viss del beroende av Region Stockholm (FUT) och utbyggnaden av deras anläggningar som tillhör nya tunnelbanan till Arenastaden. Området är beläget intill Värtabanan. Staden kommer att få utgifter för riskminimerande

åtgärder mot Värtabanan och nyanläggning av Norra Stationsgatans västra del. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Markanvisningen är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området både nya arbetsplatser, idrottsytor och utbildningsmöjligheter, markanvisningen bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 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, 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.

KFUK-KFUM Central IF, nedan kallat KFUM, har sökt markanvisning för idrottsanläggning i Hagastaden och exploateringsnämnden beslutade § 12 2018-05-24 att tilldela en tidig markreservation till KFUM för att under ett år utreda förutsättningar för en mindre arena inom del av Vasastaden 1:16, kvarter 37, inom Hagastaden, Norrmalm. Förutsättningarna för att KFUM skulle kunna tilldelas en markanvisning var att de kunde hitta en långsiktigt stabil samarbetspartner som de kan utveckla hela, eller

delar av kvarteret, tillsammans med. Vidare gavs förutsättningen att dessa parter tillsammans kan uppfylla de krav som ställs på alla tilltänkta aktörer genom markanvisningspolicyn.

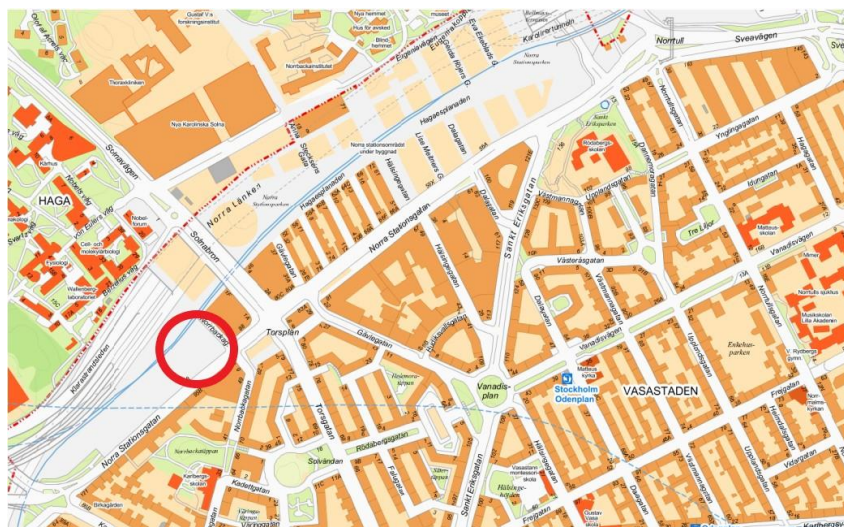
Sedan KFUM erhöll den tidiga markreservationen har de inlett ett samarbete med Bolaget. Parterna har ingått en gemensam affärsöverenskommelse om förslag till utvecklingsplan för kvarter 37 i västra Hagastaden med ytor för idrottshall åt föreningen, men även för gymnasiebyggnad, hotell och kontor, ([bilaga 1](#)).

Bolaget har även de inkommit med en ansökan om markanvisning för idrottshall, skola, kontor, hotell och bottenvåningslokaler i Hagastaden. Bolaget är ett dotterbolag till Serneke Group AB (org.nr 556669-4153).

Bolaget är en erfaren aktör, framförallt i Göteborgsregionen, med god erfarenhet av fastighetsutveckling av idrottsanläggningar, kontor och hotell. För närvarande driver Bolaget projektet Karlastaden i Göteborg vars projektvolym uppgår till cirka 13 miljarder kronor. Enligt Bolagets kvartalsrapport förs diskussioner med ny part rörande finansiering av Karlastaden.

Bolaget har inte tidigare fått markanvisningar för kontor, hotell, skola eller idrottsändamål i Stockholm. Bolaget har fått en markanvisning för 100 bostadsrätter i Solberga.

En ny detaljplan för ändamålet kommer tas fram för området.



Figur 1 - Översiktsskarta Hagastaden med Markområdet markerat med röd linje.

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, Bologna och Organellen.
- 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 2022, inflyttning cirka 2025).
- 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 (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024).
- Sorbonne, cirka 11 000 m² till Castellum (byggstart ca 2021, inflyttning cirka 2025).

Exploateringsnämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2023, inflyttning cirka 2026).

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 (inflyttning pågår).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttning pågår).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (färdigställande och inflyttning pågår).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion beräknas fortsätta 2020, inflyttning från 2022).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (inflyttning i Innovationen klar, produktion pågår av Helix, inflyttning från 2020).
- 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 cirka 2022, inflyttning från 2025).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart cirka 2022, inflyttning från 2025).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- Greifswald och Harvard, cirka 150 BR till Castellum, (byggstart 2021, inflyttning från cirka 2024).

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

Markanvisning

Föreslagen markanvisning till Bolaget omfattar nybyggnation av cirka 19 000 m² kommersiella ytor och cirka 16 000 m² idrott och skola inom kvarter 37 i västra Hagastaden. Förslag till markanvisningsavtal bifogas ([bilaga 2](#)) detta tjänsteutlåtande. Kvarter 37 benämns nedan för Markområdet. Markanvisningen villkoras av att Bolaget utvecklar bebyggelse för KFUMs idrotts- och kulturverksamhet.

Kvartersmark för kontor, hotell och bottenvåningslokaler föreslås överlätas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 23 000 kronor per m² ljus BTA för kontor, 21 000 kronor per m² ljus BTA för hotell och 15 500 kronor per m² ljus BTA bottenvåningslokaler. Samtliga priser är angivna i prisläge 2019-07-01.

Kvartersmark för skola och idrottsändamål föreslås upplåtas med tomträtt till Bolaget. Tomträttsavgäld för idrottsändamål föreslås utgå med 250 kronor per m² ljus BTA från plan 0 och uppåt. Tomträttsavgälden för idrottsändamål i yta under marknivå sätts till 0 kronor per m². Tomträttsavgäld för skola ska följa kommunfullmäktiges kommande beslut och redovisas i samband med godkännande av överenskommelse om exploatering med Bolaget.

Moderbolaget, Serneke Group AB, åtar sig i att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i avtalet och enligt överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för Markområdet. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering kommer Staden ställa ytterligare krav på uppvisande av god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom Markområdet.

Markområdet är beläget intill Värtabanan. För att möjliggöra bebyggelse inom Markområdet behöver Staden säkerställa att konsekvenserna av en eventuell urspårning på Värtabanan inte medför någon risk för planerad bebyggelse. Angränsande Norra Stationsgatans behöver byggas om för att anpassas till den planerade bebyggelsen. Staden kommer således att få utgifter för riskminimerande åtgärder mot Värtabanan samt för ombyggnation av kringliggande gatunät som en konsekvens av markanvisningen.



Figur 2 – Markområdet markerat med röd linje.

Exploateringsens innehåll, utformning och omfattning kommer att prövas i planprocessen.

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 och tomträttsupplåtelse av Markområdet tecknas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 och de delar som avser kontor, hotell och bottenvåringslokaler avses överlåtas med äganderätt till Bolaget. Planerad skola och idrotts-hall föreslås upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2019-12-05 (dnr E2018-04822).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. I samband med detta ärende begär exploateringsnämnden att stadsbyggnadsnämnden påbörjar upprättande av ny detaljplan för området.

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. Staden kommer även att svara för och bekosta projektering och uppförande av urspårningsskydd mot Värtabanen.

Bolaget förvärvar marken avsedd för kommersiella ändamål och för skol- och idrottsändamål upplåts marken med tomträtt till Bolaget. Utifrån den ungefärliga fördelning och totalyta mellan verksamheterna som planeras bör den totala försäljningsintäkten bli ungefär 425 miljoner kronor. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret och därigenom finansiera stadsbyggnadsnämndens utgifter under detaljplaneprocessen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden och Markområdet ger ett tillskott av kontorslokaler som möjliggör för nya arbetstillfällen i området och bidrar till att stärka det regionala näringslivet.

I enlighet med markanvisningsavtalet kommer Bolaget även att verka för 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

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram inom ramen för detaljplanearbetet för västra Hagastaden. 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 för Värta-banan. Området är idag arbetsområde för nya tunnelbanan till Arenastaden och har tidigare varit arbetsområde för Citybanan. 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 energi-användning.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inne-miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighets-frågorna 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.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserat och sammanfattats i PM. Utvecklingen av kvarteret bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

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 med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Markområdet ingår i detaljplan för västra Hagastaden som planeras att gå på samråd under senare delen av 2021. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske kring halvårsskiftet 2023. Bolaget beräknas kunna påbörja byggnation i början av 2024. Bolagets byggnation är till viss del beroende av Region Stockholm (FUT) och anläggningar som tillhör nya tunnelbanan till Arenastaden. Ett tryckutjämnings- och brandgasschakt som tillhör tunnelbanan ska integreras i planerad bebyggelse inom Markområdet och FUT behöver utöver det tillgång till Markområdet för inlastning av material för befintlig biljetthall.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra/tredje kvartalet 2023 då nämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark.

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.

Det aktuella kvarteret är beläget intill Värtabanan och anläggningar för nya tunnelbanan till Arenastaden. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att Bolaget ansvarar för och förbinder sig att följa de förutsättningar och restriktioner som finns bilagda förslaget om markanvisningsavtal.

Kommunikation

Västra delen av projektet är i ett tidigt skede och exploateringskontoret har därför endast övergripande diskuterat

markanvisningen med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden.

Markanvisningen bidrar till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Markanvisningen, som innebär ny idrottshall, kulturverksamhet, gymnasieskola, kontor och hotell, har betydelse för kommunens ambitioner att tillskapa arbetstillfällen, utbildningsmöjligheter och fler idrottsytor i området.

Den planerade utbyggnaden kompletterar tillika områdets befintliga struktur och bidrar till mer blandad bebyggelse längs Norra Stationsgatan vilket ger goda förutsättningar för en livfull stadsmiljö med butiker/publika lokaler i gatuplan.

Markanvisningen är även ett steg i att förbättra boendemiljön utmed Norra Stationsgatan genom att den bidrar till att skärma av befintlig bebyggelse från E4/E20 vilket förbättrar ljud- och luftkvaliteten i området.

Slut

Bilagor

1. Samarbetsavtal mellan Serneke Projektstyrning AB och KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB
2. Markanvisningsavtal