

HandläggareSofi Klingvall
08-50826778**Till**Exploateringsnämnden
2020-06-11

Detaljplan västra Hagastaden, Vasastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar ny detaljplan för hela västra Hagastaden.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret uppdrag att genomföra jämförelsesförfarande inför markanvisning i enlighet med kontorets förslag.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefEleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. 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 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 072-161 49 05
Växel 08-508 276 00
rustan.blomqvist@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat att tilldela markanvisning till Serneke för idrottsändamål, skola, kontor och hotell i kvarter 37 i Hagastaden. Ärendet innehöll även en begäran till stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för kvarteret och kontoret sökte därför planbesked för kvarter 37. I planbeskedet ställer sig stadsbyggnadskontoret positiva till att planera för skola, idrottsanläggning och kommersiella verksamheter inom området då det är funktioner som behövs i stadsdelen. De bedömer dock att markanvisningen medför nya förutsättningar för platsen som tidigare förstudier inte beaktat, vilket gör att bebyggelsestruktur och kvartersindelning inom hela området västra Hagastaden behöver studeras gemensamt för att skapa en god stadsmiljö.

Kontoret håller med om stadsbyggnadskontorets bedömning att det finns både tekniska och strukturella frågor som måste utredas i övergången mellan kvarteren i området och att detta inte bör göras utan att starta detaljplanearbetet för hela västra Hagastaden. Detta innebär att exploateringsnämnden nu begär planändring för hela området och inte som tidigare endast för kvarter 37.

Bebyggelsestrukturen för området medför komplicerade tekniska utmaningar som kräver att blivande byggaktörer för kv 38-39 har förutsättningar att genomföra ett komplext projekt samt har erfarenhet att samarbeta med staden och/eller andra aktörer för gemensamma lösningar och utbyggnader.

Kvarteren föreslås att markanvisas efter jämförelseförfarande i två steg. Underlaget från första steget ligger till grund för vilka byggaktörer som får utveckla sin idé i steg två samt för framtagandet av markpris. I andra steget kvalificeras de bolag som tidigare visat på god samarbets-, samordnings- och genomförandeförmåga.

En direktanvisning efter jämförelseförfarande medför att markanvisning görs till den byggaktör vars projektidé bäst lämpar sig efter platsens förutsättningar samt visar störst potential att kunna samordnas med övrig bebyggelse inom planområdet.

Bakgrund

Hagastaden

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 vetenstadsstad 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 (DP2009-02013-54), 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 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 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.

Tidigare beslut

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

- 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, Organellen, 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, ca 35 000 m² till NCC PD (inflyttat)
- Princeton, cirka 2 500 m² till Oslo Näringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020)
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021-2022)
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart 2020, inflyttning 2021)
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 16, cirka 20 000 m² hotell till NCC, (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura (byggstart 2020, inflyttning 2024).
- Sorbonne, ca 20 000 m² till Castellum (byggstart 2021, inflyttning 2023)
- Pisa, cirka 23 000 m² kontor/hotell, inklusive Bellmansgaraget, cirka 300 bilplatser, till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022-2025, inflyttning 2025-2028).

Exploateringsnämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning 2024-2025) samt markanvisning avseende skola, kontor och idrottsverksamhet för kvarter 37 om cirka 8 000 m² till Serneke (byggstart cirka 2023-2025, inflyttning 2025-2027).

Avseende bostadsändamål har exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter;

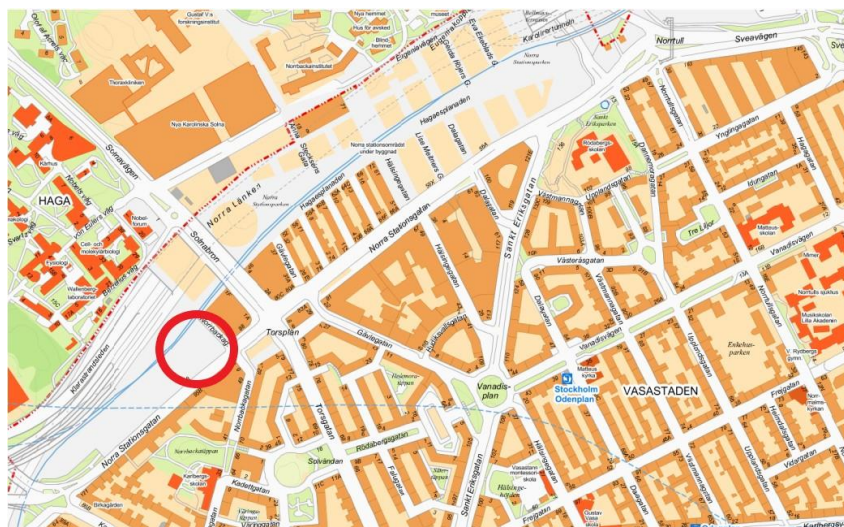
- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttat)
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttat)
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttat)
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (inflyttat)
- Proteiniet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022)

- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (inflyttat i Innovationen, produktion pågår i Helix, inflyttning från 2020)
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning pågår)
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår, inflyttning från 2021)
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (produktion pågår, inflyttning från 2021)
- Lysosomen, 150 HR till SKB (produktion pågår, inflyttning från 2022)
- Kv 11-12, 100 BR till HSB (byggstart cirka 2023, inflyttning från 2025)
- Kv 13, 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2022, inflyttning från 2025)
- Organellen, 150 BR till Besqab (produktion pågår, inflyttning från 2022)
- Harvard och Griefswald, 150 BR till Castellum (byggstart 2021, inflyttning från 2023)
- Cambridge och Stanford, 310 BR till Atrium Ljungberg (byggstart 2022-2025, inflyttning från 2025-2028).

Planbesked för kvarter 37

Exploateringsnämnden beslutade § 12 2018-05-24, dnr E2018-01340, att tilldela en tidig markreservation till KFUM för att under ett år utreda förutsättningarna för en mindre arena inom del av Vasastaden 1:16, kvarter 37, inom Hagastaden, Norrmalm (karta 1). Förutsättningarna för att KFUM skulle kunna tilldelas en markanvisning var att de kunde hitta en långsiktig stabil samarbetspartner som de kan utveckla hela, eller delar av kvarteret, tillsammans med.

KFUM har sedan dess inlett ett samarbete med Serneke där parterna har ingått en gemensam affärsöverenskommelse om förslag till utvecklingsplan för kvarter 37 i västra Hagastaden med ytor för idrottshall åt föreningen, men även ytor för skola, kontor och hotell. Exploateringsnämnden beslutade § 37 2019-12-12, dnr E2019-04519, att tilldela en markanvisning till Serneke för idrottsändamål, skola, kontor och hotell inom del av Vasastaden 1:16, kvarter 37, inom Hagastaden. Ärendet innehöll även en begäran till stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för kvarteret och kontoret sökte därför planbesked för kvarter 37, (karta 1).



Karta 1 - Markanvisat område inom västra Hagastaden, kvarter 37.

Stadsbyggnadskontorets ställer sig, i beslut om planbesked, positiva till att planera för idrottsanläggning, skola och kommersiella lokaler inom kvarter 37 då det finns stort behov av dessa funktioner i stadsdelen.

För att kunna tillgodose det ytbehov som finns för idrottshallen och med ett bebyggelsekoncept där varje funktion inom kvarter 37 byggnadsmässigt är oberoende av varandra innebär dock att bebyggelsestrukturen skiljer sig avsevärt från tidigare förstudier. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att kvartersammansättningen och bebyggelsen för skola och idrottsanläggning i kvarteret innebär nya förutsättningar som tidigare förstudier inte helt beaktat och därför behövs kvartersindelning och bebyggelsestruktur för hela västra Hagastaden ses över och utvecklas med de nya förutsättningarna för att skapa en god stadsmiljö.

De komplexa omständigheter som råder i hela området medför ett behov av att studera gemensamma lösningar för kvarteren inom västra Hagastaden att hantera t.ex. buller, risk och angöring. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det är av stor vikt att samtliga blivande kvarter inom västra Hagastaden ingår i utredningarna när detaljplanearbetet påbörjas.

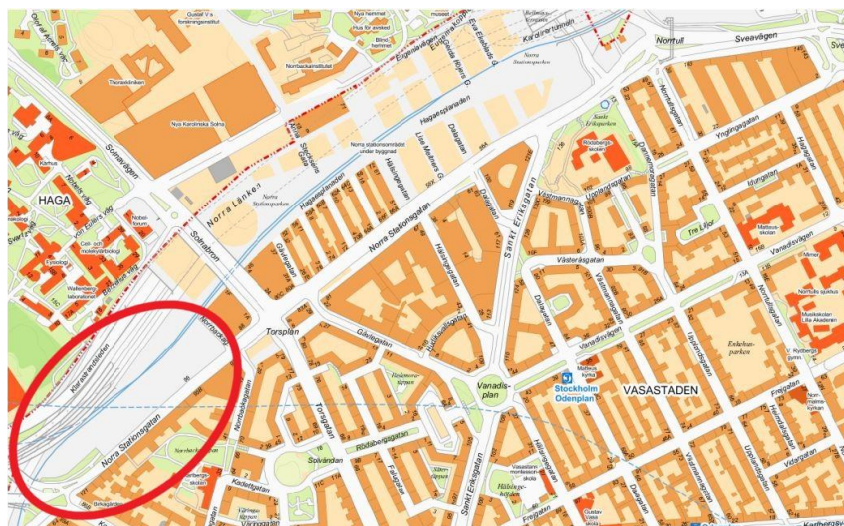
Beslut om planbesked för del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden, kvarter 37 i västra Hagastaden från Stadsbyggnadskontoret, dnr 2019-17661, bifogas (Bilaga 1).

Detaljplaneärendet/planbeställning

Exploateringen av kvarter 37 i västra Hagastaden för idrottsändamål, skola, kontor och hotell kräver en ny detaljplan. Kvarteret utgör en del av området västra Hagastaden, som sträcker sig längs med Norra Stationsgatans västligaste del. Kontoret ser ett stort behov av att framförallt påbörja planarbetet med kvarter 37 omgående för att uppfylla önskemålen om nya idrottsytor centralt i staden.

Resterande kvarter inom västra Hagastaden, kvarter 38-39, är planerade att tas för beslut om markanvisning under hösten 2020. Arbetet med att förbereda inför de resterande markanvisningarna har påbörjats i maj 2020.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanearbetet behöver påbörjas för hela västra Hagastaden för att kunna studera gemensamma lösningar för kvarteren för att hantera t.ex. buller, riskfrågor och angöring samt utformningstekniska detaljer. Det är dessutom viktigt att tekniskt och strukturellt samordna hur kvarteret kopplar samman mot anslutande bebyggelse. Västra Hagastaden, hela planområdet, framgår av karta 2.



Karta 2 - Västra Hagastaden, hela planområdet

Exploateringskontoret håller med om att det finns både tekniska och strukturella frågor som måste utredas i övergången mellan kvarteren inom planområdet för västra Hagastaden och att detta inte bör göras utan att starta detaljplanearbetet för hela västra Hagastaden. Det är även viktig input inför intilliggande, kommande markanvisningar. Detta innebär att

exploateringsnämnden nu begär planändring för hela området och inte som tidigare endast för kvarter 37.

Markanvisningsföranande

En sammansatt bebyggelsestruktur över flera kvarter medför att tekniska förutsättningar måste lösas i gränssnittet mellan kvarteren i planområdet. Begränsat med utrymme mellan olika funktioner kvarteren emellan och ett garage som underbygger hela området kräver samordning av bland annat brandväggar, nödutgångar, angöringspunkter och innergårdsmiljöer.

Den tänkta bebyggelsestrukturen för västra Hagastaden medför både strukturella och komplicerade tekniska utmaningar som kräver att byggaktörerna som tilldelas en markanvisning har förutsättningar att genomföra ett komplext projekt samt en tidigare erfarenhet att tätt samarbeta med staden och/eller andra aktörer för gemensamma lösningar och utbyggnader.

Kontoret föreslår därför att kvarter 38-39 i västra Hagastaden markanvisas med direktanvisning efter jämförelseförfarande i två steg. Underlaget från första steget ligger till grund för vilka byggaktörer som får utveckla sin idé i steg två samt för framtagandet av markpris.

I steg ett ges de intresserade byggaktörerna möjlighet att beskriva sin affärsidé och motivera varför staden ska välja att samarbeta med bolaget i utvecklingen av västra Hagastaden. Vidare ska de beskriva hur de ser på förutsättningarna för bebyggelse i området samt beskriva en projektidé innehållande t.ex. funktioner, upplåtelseform, tekniska lösningar, bärande idéer och hur projektidén som helhet förhåller sig till stadens uppsatta mål. Projektidén bedöms och hänsyn tas till bland annat bolagets ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning, även hur väl de uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt vägs in. Ett antal aktörer ges möjlighet att gå vidare till steg två efter att prisbilden presenterats.

I steg två vidareutvecklar de bolag som gått vidare sin projektidé och presenterar den mer ingående. De skissar på byggnadsvolymer och de särskilda förutsättningar som lyfts fram i föregående skede. Någon större vikt vid gestaltningen av kvarteren Bolagen ska i detta skede inte göras, stadsbyggnadskontoret har varit tydliga med att det/de bolag som

markanvisas ska genomföra parallella skissupdrag av planerad bebyggelse i kommande detaljplanearbete. De mer ingående projektidéerna bedöms efter hur väl de lämpar sig för platsens förutsättningar. En viktig del i bedömningen är förslagens möjlighet till flexibilitet och hur väl bebyggelseförslagen bedöms kunna samordnas med övrig bebyggelse inom planområdet, men även hur väl varje projektidé uppfyller de krav staden ställer i övergripande styrdokument. I det fall kontoret bedömer det fördelaktigt för västra Hagastaden kan markanvisning till mer än ett bolag bli aktuellt.

Ett jämförelseförfarande i två steg innebär att det redan tidigt i processen blir möjligt att välja byggaktörer som tidigare väl uppfyllt stadens krav vid markanvisningar och exploateringar. Till nästa steg kvalificeras således de bolag som tidigare visat på god samarbets-, samordnings- och genomförandeförmåga.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens kommande utgifter kopplade till exploateringen av västra Hagastaden omfattar främst iordningsställande av omkringliggande allmän platsmark. De utgifter som exploateringen medför bedöms rymmas inom ramen för projekt Hagastadens genomförandebeslut som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Kostnaderna för detaljplanen fördelas mellan byggaktörerna i inom området genom att de markanvisade bolagen tecknar detaljplaneavtal med Stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret delar stadsbyggnadskontorets bedömning att de nya förutsättningarna som kommer sig av markanvisningen av kvarter 37 skapar ett behov av att utreda hur kommande exploatering inom kvarteret förhåller sig till övriga kvarter i området.

Vidare bedömer kontoret att samordningen mellan kvarteren är av sådan teknisk och strukturell karaktär och att en helhetsbild bidrar till bättre underlag inför kommande markanvisningar inom resterande delar i västra Hagastaden och därför bör planarbetet nu igångsättas för hela området samtidigt.

En direktanvisning efter jämförelseförfarande medför att markanvisning görs till den byggaktör vars projektidé bäst lämpar sig efter platsens förutsättningar samt visar störst potential att kunna samordnas med övrig bebyggelse inom planområdet.

Ett förfarande i två steg med fast markpris innebär dessutom att varje byggherre, tidigt i processen, kan planera omfattningen av sin projektidé efter rådande ekonomiska förutsättningar. Det bidrar sannolikt till att de projektidéer som presenteras i större utsträckning kan förväntas ha en god ekonomisk genomförbarhet.

Slut

Bilagor

1. Beslut om planbesked från Stadsbyggnadskontoret