

**Handläggare**  
Sofi Klingvall  
08-50826778

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-08-27

## **Markanvisning för kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 i Hagastaden, Vasastaden, till Fabege V 115 AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 till Fabege V 115 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 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 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

I april 2018 antog stadsbyggnadsnämnden start-PM för projektets andra detaljplan, östra Hagastaden. För att tillskapa planerade byggrätter i östra Hagastaden byggs Sveavägen om i en ny sträckning som medför att även Sveaplan får en ny utformning. I och med detta tillskapas en möjlig byggrätt, nedan kallat Markområdet, inom del av Vasastaden 1:118.

Markområdet ligger i direkt anslutning till fastigheterna Getingen 13-14 och Sveavägen i Vasastaden och är bullerutsatt varför kontor anses vara lämplig bebyggelse på platsen. Den föreslagna byggrätten har ett litet fotavtryck, vilket medför att förutsättningarna för ett underjordsgarage inom kvartersmarken är begränsade med avseende på de ramper och svängradier som behövs. Läget intill Sveavägen komplicerar även möjligheterna att lösa angöring för lastning och lossning. För att undvika ett 3D-utrymme med kvartersmark under gata bedöms etablerade fastighetsägare, med tillgång till underjordsgarage i närområdet där parkering och angöring kan samordnas, ha bättre förutsättningar att genomföra ett byggprojekt inom Markområdet.

Markområdets närhet till Fabege ABs kontorsfastigheter Getingen 13, 14, 15 och Wenner-Gren center, som samtliga är underbyggda med garage i flera nivåer, föranleder kontoret att föreslå en direktanvisning till Fabege V 115 AB. En förutsättning är att Fabege kan lösa angöring- och parkeringsförutsättningarna för den planerade bebyggelsen inom sina befintliga kontorsfastigheter för att undvika att underbygga allmän plats vid Sveaplan med garage.

Föreslagen markanvisning till Fabege V 115 AB omfattar nybyggnation av cirka 9 000 m<sup>2</sup> kommersiella ytor inom ramen för Hagastaden. Kvartersmark för kommersiella ytor föreslås överlåtas med äganderätt till bolaget och köpeskillingen föreslås till 26 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA. Utifrån en tidig bedömning bör den totala försäljningsintäkten bli cirka 234 miljoner kronor.

Stadens utgifter och försäljningsintäkter som följer av markanvisningen kommer att inkluderas i reviderat genomförandebeslut för Hagastaden som tas fram under hösten 2020.

Markanvisningen är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området nya arbetsplatser och 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**

### **Hagastaden**

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad 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 (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. Nu pågår detaljplanläggning för de östra delarna av Hagastaden, och planläggning för de västra delarna planeras starta hösten 2020.

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, Molekylen samt Forskaren
- 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)
- begäran av ny detaljplan för västra Hagastaden.

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

- Fraktalen och Isotopen, ca 35 000 m<sup>2</sup> till NCC PD (inflyttat)
- Princeton, cirka 2 500 m<sup>2</sup> till Oslo Näringsseidom (produktion pågår, inflyttning 2020)
- Molekylen, cirka 33 000 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021-2022)
- Genen, cirka 500 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg
- Mitokondrien, cirka 300 m<sup>2</sup> till Humlegården (byggstart 2020, inflyttning 2021)
- nr 11-12, cirka 10 000 m<sup>2</sup> till HSB (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m<sup>2</sup> till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- nr 16, cirka 20 000 m<sup>2</sup> hotell till NCC, (byggstart cirka 2023, inflyttning 2025)
- Forskaren, cirka 25 000 m<sup>2</sup> till Vectura (byggstart 2020, inflyttning 2024).
- Sorbonne, ca 20 000 m<sup>2</sup> till Castellum (byggstart 2021, inflyttning 2023)
- nr 37, cirka 19 000 m<sup>2</sup> till Serneke (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2026).

- Pisa, cirka 23 000 m<sup>2</sup> 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 med tomträtt till SISAB (byggstart preliminärt 2022, inflyttning 2026-2027) samt markanvisning avseende skola och idrottsverksamhet med tomträtt för kvarter 37 om cirka 16 000 m<sup>2</sup> till Serneke i samarbete med KFUM, (byggstart preliminärt 2023-2025, inflyttning 2025-2027).

Omkring 25 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 (inflyttat)
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttat)
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttat)
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (inflyttat)
- Proteinet, 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 cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart preliminärt 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).

Omkring 50 ansökningar om markanvisning gällande bostadsändamål har inkommit för Hagastaden.

## Bakgrund till markanvisningen

I april 2018 antog stadsbyggnadsnämnden start-PM för detaljplan för östra Hagastaden. Detaljplanen var på samråd under perioden 18 mars till 26 maj 2020. För att tillskapa planerade byggrätter i östra Hagastaden planeras Sveavägen läggas om i en ny sträckning. Den nya sträckningen medför att Sveaplan får en ny utformning. I samband med Sveaplans nya utformning tillskapas en ny möjlig byggrätt, Markområdet, inom del av gatufastigheten Vasastaden 1:118 intill befintliga fastigheten Getingen 14.

De stora trafikmängderna på Sveavägen gör att Markområdet är bullerutsatt därför anses kontor vara en lämplig bebyggelse på platsen. Bebyggelsen ska prövas i detaljplaneprocessen. Markområdet har ett fotavtryck om cirka 1 280 m<sup>2</sup>, vilket medför att kvartersmarken är begränsande med avseende på de ramper och svängradier som behövs för att uppföra ett underjordsgarage. Läget intill Sveavägen komplicerar även möjligheterna att lösa en lämplig angöring för lastning och lossning. För att undvika en 3D-fastighet för underjordsgarage med kvartersmark under gata ansågs befintliga fastighetsägare i närområdet, med tillgång till underjordsgarage där parkering och angöring kan samordnas, ha bättre förutsättningar att genomföra ett byggprojekt inom Markområdet.

Fabege AB innehar fyra kontorsfastigheter i direkt anslutning till Markområdet, Getingen 13, 14 och 15 samt Ormräsket 10 (Wenner-Gren center), varav samtliga är underbyggda med garage i flera nivåer. Fabege har tidigare presenterat ett utvecklingsförslag av kvarteren Getingen tillsammans med fastighetsägarna till Getingen 11 och 16. Förslaget innebar en förtätning av befintlig bebyggelse mot Ynglingagatan samt en upprustning av det gångstråk som passerar genom kvarteret Getingen 13 i Hagagatans förlängning.

Kontoret anser att ett fortsatt samarbete med Fabege AB, genom dess dotterbolag Fabege V 115 AB, nedan gemensamt kallat Bolaget, inom Markområdet skulle kunna generera positiva synergieffekter i området. Bolagets fastighetsbestånd i området är

underbyggd med garage i flera nivåer vilket gör att parkering och angöring till ny bebyggelse inom Markområdet kan samordnas i befintliga underjordsgarage. Gångstråket över Getingen 13 är en viktig förbindelse mellan östra Hagastaden och stenstaden. Stråket mynnar ut mitt emot den planerade högstadie- och gymnasieskolan i östra Hagastaden och har potential att fungera som en av fler säkra skolvägar till och från skolan.

Bolaget har tidigare sökt markanvisning på platsen och visat god samarbetsvilja i sin dialog med staden kring frågor som rör gemensamma utvecklingen av Hagastaden. En förutsättning för anvisningen är att Bolaget kan lösa angöring- och parkeringsförutsättningarna för planerad bebyggelse inom sina befintliga kontorsfastigheter för att undvika att underbygga allmän plats vid Sveaplan med garage.

Bolaget är en väletablerad aktör på Stockholms fastighetsmarknad med god erfarenhet av fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning. Bolaget inriktar sig främst på kontor, men är även engagerad i utveckling av befintliga stadsmiljöer och nya områden. Bolaget äger, enligt delårsrapporten för Q1 2020, 86 fastigheter med cirka 1,2 miljoner uthyrningsbara kvadratmeter till ett värde av 73 miljarder kronor. 90 procent av Bolagets fastighetsbestånd ligger i Solna och Stockholms innerstad.



Figur 1 - Översiktsskarta med Markområdet markerat med röd linje.

## Markanvisning

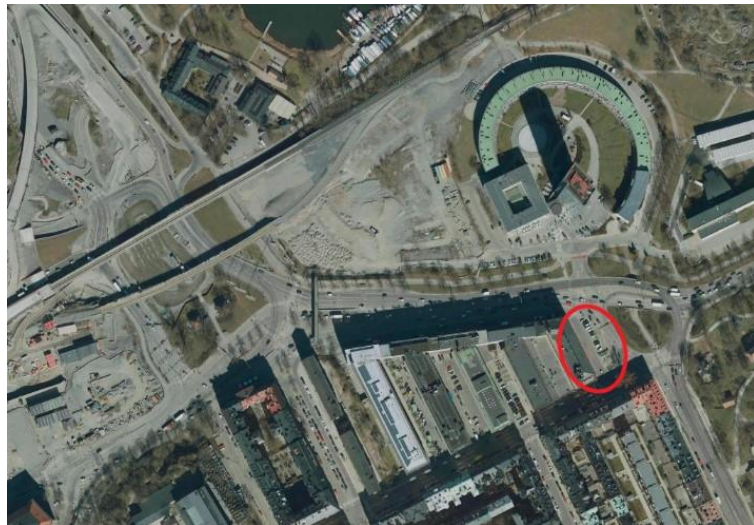
Föreslagen markanvisning till Fabege V 115 AB omfattar nybyggnation av cirka 9 000 m<sup>2</sup> kommersiella ytor vid Sveaplan i anslutning till östra Hagastaden. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande ([bilaga 1](#)). Markanvisningen villkoras av att Bolaget samordnar parkering och angöring till ny bebyggelse inom befintligt fastighetsbestånd samt medverkar till att förbättra det befintliga gångstråket inom Getingen 13.

Kvartersmark för kommersiella ytor föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget. Köpeskillingen föreslås till 26 000 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för kommersiellt ändamål. Samtliga priser är angivna i prisläge 2020-03-01.

Moderbolaget, Fabege AB, åtar sig i att solidariskt med Fabege V 115 AB 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 nuvarande Sveaplan. För att möjliggöra bebyggelse inom Markområdet behöver Sveaplan byggas om från dagens cirkulationsplats till en fyrvägs korsning. Ombyggnationen av Sveaplan ingår som en del av väg-omläggningen i projekt östra Hagastaden vilket innebär att byggnation inom Markområdet är beroende av att planerade arbeten inom ramen för östra Hagastaden sker. Markområdet uppkommer således som ett resultat av planerade arbeten inom projekt Hagastaden och investeringskostnaderna som följer av markanvisningen bedöms därav som låga.





Figur 2 – Ortofoto från 2019 med 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 av Markområdet tecknas.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:118 och avses överlåtas med äganderätt till Bolaget.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20 (dnr E2020-02633).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Ombyggnation av allmän plats för att frilägga Markområdet utförs då Sveaplan byggs om i samband med att infrastrukturen för östra Hagastaden byggs om. Staden svarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark, vilket är i enlighet med gällande genomförandebeslutet för Hagastaden.

Stadens försäljningsintäkter som följer av ombyggnationen och markanvisningen kommer att inkluderas och redovisas i reviderat genomförandebeslut för Hagastaden som planeras tas upp för beslut under hösten 2020.

Bolaget förvärvar marken avsedd för kommersiellt ändamål. Utifrån en tidig bedömning av de byggnadsvolymer som kan anses lämpliga att pröva under detaljplaneprocessen bör den totala försäljningsintäkten bli ungefär 234 miljoner kronor.

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 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**

Dialog kommer att föras med miljöförvaltningen angående behovet att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för detaljplanearbetet. Bolaget förbinder sig i förslaget till markanvisningsavtal att följa stadens hållbarhetskrav.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen sker på mark som i huvudsak utgörs av gatumark och i viss mån parkering, projektet planeras således inte innehålla

någon grönkompensation. 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 inomhusmiljön 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 östra Hagastaden har tidigare tagits fram som omfattar Markområdet. 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 Markområdet bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv. Fler mötesplatser och målpunkter i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk samt möjligheten att skapa bättre orienterbarhet genom området kan leda ökad närvaro i det offentliga rummet. Det kan i sin tur öka den upplevda tryggheten i området.

## **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. Detaljplanen för Markområdet planeras att gå på samråd under senare delen av 2021. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske kring halvårsskiftet 2023. Bolaget beräknas kunna påbörja byggnation tidigast 2025. Bolagets byggnation är beroende av stadens arbeten med att bygga om Sveaplan, som i sin tur är beroende av att detaljplanen för östra Hagastaden vinner laga kraft.

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.

Att en byggrätt tillskapas inom Markområdet är beroende av att detaljplanen för östra Hagastaden vinner laga kraft. Bolaget är medvetet om denna särskilda förutsättning och de risker som följer av detta. Bolaget ansvarar för och förbinder sig att följa de förutsättningar och restriktioner som finns bilagda förslaget om markanvisningsavtal.

## Kommunikation

Utvecklingen av Markområdet intill Sveaplan 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 nya kontor och kommersiella bottenvåningslokaler, har betydelse för stadens ambitioner att tillskapa arbetstillfällen och utökad service i området.

Markanvisningen har även potential att förbättra boendemiljön utmed Ynglingagatan genom att den bidrar till att skärma av befintlig bebyggelse från Sveavägen vilket kan ge positiva effekter på ljud- och luftkvaliteten i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Markanvisningsavtal