

Handläggare
Cecilia Dahl
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2025-06-12

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118, invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden med Fabege V115 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen till Fabege V115 AB med en preliminär köpeskilling om 192 miljoner kronor, enligt bilaga 1, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelse i enlighet med bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
cecilia.dahl@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Fabege V115 AB erhöll 2020-08-27, genom beslut i exploateringsnämnden, markanvisning för kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter träffade markanvisningsavtalen i sin helhet. Fabege V 115 AB är ett dotterbolag till Fabege AB, nedan kallat Bolaget.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Hagastaden, där det totalt beräknas att byggas cirka 6 000 bostäder, varav knappt 4 000 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.

I december 2023 antog stadsbyggnadsnämnden intilliggande detaljplanen för östra Hagastaden och den vann laga kraft i februari 2025. I och med detta byggs Sveavägen om och Sveaplan får en annan utformning och där tillskapas en ny byggrätt inom del av Vasastaden 1:118 belägen invid kvarteret Getingen mittemot Wenner-Gren Center. Detaljplanen för del av Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen (Dp 2020-16471-54) planeras antas av stadsbyggnadsnämnden i samband med att denna överenskommelse om exploatering godkänns av exploateringsnämnden.

Då läget intill Sveavägen är bullerutsatt har kontor bedömts som lämpligaste bebyggelsen på platsen. Efter fastighetsbildning kommer markområdet bestå av en fastighet om cirka 2 100 m² och omfatta en byggrätt om cirka 7 500 m² ljus BTA planlagda för kontor, med centrumändamål i bottenvåningen.

Tillträde och försäljning av fastigheten planeras till våren 2026 och överläts med äganderätt till bolaget. Köpeskillingen föreslås till 26 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge mars 2020. Den preliminära försäljningsinkomsten för fastigheten är 192 400 000 kronor, prisläge mars 2020. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-08-20 (Dnr E2020-02633).

Exploateringskontoret bedömer att utgifter förknippade med exploateringen av kvarteret ryms inom tidigare fattade genomförandebeslut för Hagastaden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Bolaget.

Markområdet är idag i stadens ägo och utgörs av hårdgjorda ytor som till största delen består av en lokalgata och parkeringsplatser. Då läget är bullerutsatt har kontor bedömts vara det lämpligaste att bygga på platsen. Den nya fastigheten blir en förlängning av de befintliga fastigheterna inom kvarteret Getingen och de kontorshus som idag finns längs Sveavägen. Byggnaden kommer att utgöra en ny hörnsten i området.

Detaljplanen som aktuell överenskommelse avser, del av Vasastaden 1:118, intill kv. Getingen, Vasastaden, (Dp 2020–16471–54) omfattar ett område invid Sveaplan som till största delen består av kvartersmark för kontor samt en mindre del allmän plats där det planeras för en gånggata. Detaljplanen planeras att antas av stadsbyggnadsnämnden i samband med att denna överenskommelse om exploatering godkänns av exploateringsnämnden.

Den nya fastigheten kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Vasastaden 1:118. Efter fastighetsbildning kommer markområdet bestå av en fastighet om cirka 2 100 m² och omfatta en byggrätt om cirka 7 500 m² ljus BTA planlagda för kontor, med centrumändamål i bottenvåningen. Tillträde och byggstart är planerad till april 2026 och byggtiden beräknas till cirka två år.

Den föreslagna byggrätten har ett litet fotavtryck, vilket medför att förutsättningarna för ett underjordsgarage inom kvartersmarken är begränsade. Parkeringsbehovet kommer därför att tillgodoses inom befintligt garage i intilliggande kontorsbyggnad. Cykelparkering kommer att inrymmas inom egna fastighet.

Tidigare beslut

För projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat en stor mängd beslut, ett urval av dem enligt nedan.

- Antagande av detaljplan för Del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) (Dp 2009–02013–54), år 2011.
- Genomförandebeslut år 2010.
- Startpromemoria för planläggning av Del av Vasastaden 1:118, Vasastaden, (DP 2020–16471–54), år 2014.
- Antagande av detaljplan för del av Hagaplan och Eugenia-vägen Vasastaden 1:16 m.fl. (Dp 2017–04313–54), år 2016.
- Startpromemoria för planläggning av Västra Hagastaden, Vasastaden 1:42 m.fl. (Dp 2016–06398), år 2020.
- Reviderat genomförandebeslut år 2021.

- Antagande av detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. (DP 2016–17865–54), år 2023.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, Ribosomen, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge, Stanford, Genomet (f.d. 12) och 38.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Getingen, Lipiden (f.d. 11), Sapienza (f.d. 16), 37, 38 och 39.
- Markanvisning avseende studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter Stadstullen (f.d. 13).
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald, Harvard, Cambridge, Stanford, Ribosomen och Genomet samt Stadstullen (studentbostäder).
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Mitokondrien, Sorbonne, Pisa, Genen, Ribosomen, Lipiden och Genomet.
- Överenskommelse om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering



Bild 2: Illustration ny byggnad (bild Videgård och Tamm)

Överenskommelsen med Bolaget, bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden överläter med äganderätt del av Vasastaden 1:118, till Fabege V 115 AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 192 400 000 kronor, i prisläge mars 2020.
- Den preliminära köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler i bottenvåning baseras på ett pris om 26 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge mars 2020, med en beräknad total värdegrundande area om 7 400 m² ljus BTA.
- Bolaget ska inom kvarteret uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningarna om cirka 7 400 m² ljus BTA vilket innebär cirka 500 arbetsplatser.
- Tilläggsköpeskilling ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov efter tillträde överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Tillträde för fastigheten är preliminärt planerat till april 2026 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras ske under år 2028.
- Fabege AB, moderbolag till Fabege 115 V AB, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Fabege 115 V AB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Fabege V 115 AB enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och Fabege V 115 AB ingår som en följd av överenskommelsen.

Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2025-10-30. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-08-20, Dnr E2020-02633.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden år 2021.

Bolaget ska stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom fastigheten samt har bekostat framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken avsedd för kommersiella ändamål för 26 000 kronor per m² ljus BTA, prisläge mars 2020. Den totala försäljningsintäkten beräknas till preliminärt 192 400 000 kronor i prisläge mars 2020. Försäljningen av marken sker i enlighet med tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för Hagastaden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala och regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetstillfällen inom Stockholms stad. Det aktuella kvarteret kommer att inrymma cirka 500 arbetsplatser. I enlighet med detaljplanen kommer byggnaden även att ha publika lokaler i delar av bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Social hållbarhet

Integrerat med planarbetet för kvarteret Getingen har en socialt värdeskapande analys genomförts. Den övergripande bedömningen i analysen är att projektet har goda möjligheter att uppnå stadens fyra stadsbyggnadsmål och på så sätt bidra med många positiva värden som saknas på platsen idag. Målen är:

- En växande stad
- En sammanhängande stad

- God offentlig miljö
- En klimatsmart och tålig stad

Med utgångspunkt i analysen har för målet om en växande stad följande effektmål formulerats:

- Det nya kvarteret ska expandera staden norrut och tillföra flera viktiga funktioner till stadsmiljön.

Därtill finns ett antal projektmål som ska bidra till att de önskade effekterna uppnås:

- Tillföra attraktiva kontorsytor
- Tillföra publika lokaler i bottenvåningarna med plats för kommersiell service och andra verksamheter.

I enlighet med överenskommelsen åtar sig Bolaget att bidra till projektmålen.

Genom ett förstärkt gång- och cykelvägnät och förändrad utformning av Sveavägen och Uppsalavägen görs staden mer sammanhängande då sambanden mellan Stockholm och Solna med Hagaparken samt Vasastaden och övriga Norrmalm stärks. Nationalstadsparken tillgängliggörs och bättre förutsättningar för handel och annan service skapas.

Den för Hagastaden grundläggande ambitionen att bygga en tät stad med innerstadens stadskvalitéer skapar många positiva förändringar, däribland för det sociala livet i området. Goda möjligheter till olika vistelsevärden skapas genom gröna stråk och gröna oaser, sociotopvärden som det idag råder brist på inom Norrmalm. I anslutning till fastigheten kommer en ny bilfri gågata med trädplanteringar att anläggas, gågatan kommer förses med sittplatser och möjlighet till uteserveringar kommer att finnas. Det tillsammans med publika lokaler i bottenvåningen tillför sociala värden och nya mötesplatser till närområdet. Trafikleder i anslutning till fastigheten kommer att omformas och trafikrum smalnas av för att istället ge plats för en stadsbebyggelse som både skyddar mot buller och ger möjlighet till en lugnare stadsmiljö där nya kvalitativa gröna ytor kan tillskapas i mötet mellan stad och park. Trafiksäkerheten kommer att öka och gatornas barriärverkan kommer att minska.

Jämställdhet och trygghet

I takt med att Hagastaden byggs ut och blir mer befolkat ökar också tryggheten. Utvecklingen av Hagastaden 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. Trafiklösningen blir tydlig och effektiv för samtliga trafikslag. Framkomligheten, orienterbarheten och tryggheten för gång- och cykeltrafiken förbättras samtidigt som framkomligheten för kollektiv- och biltrafiken blir fortsatt hög. I intilliggande östra Hagastaden ska en ny park med fokus på barn och unga anläggas. Parken ska bli en inkluderande plats där variation och mångfald är ledord med särskilt fokus på jämlikhet och biodiversitet.

Barn

Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn i stort då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med till exempel nya parker och andra nya mötesplatser. Den nya gatan inom planområdet som kopplar ihop Sveavägen med Ynglingagatan blir bilfri, vilket är särskilt positivt sett utifrån ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts tidigare otillgängliga ytor och det trafikintensiva området med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser. Stråk för fotgängare och cyklister som idag kan upplevas som svårlästa försvinner och nya gång- och cykelstråk byggs. Dessa faktorer är viktiga för att området ska få den önskade funktionen att koppla ihop Hagastaden och Vetenskapsstaden, samtidigt som de minskar barriäreffekterna mot kringliggande områden. Tillgängligheten till målpunkter i angränsande parker ökar med utbyggnaden. Befintliga entréer till Hagaparken, vid Wenner-Gren Center och vid Stallmästaregården kommer att bli tydligare och ökar tillgängligheten till Brunnsviken-Haga. Projektet bidrar på flera sätt därmed till stadens budgetmål om ”Ökad framkomlighet och minskade utsläpp”.

Miljömässig hållbarhet

Hagastaden har en hög ambitionsnivå när det gäller miljömässig hållbarhet och arbetar mot miljömålet om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Nedan följer ett urval av hur projektet arbetar med några av miljömålen.

Miljömål: Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö
Flera bullerdämpande åtgärder såsom bullerplank, sänkta hastigheter och bredare gång- och cykelbanor planeras i närområdet vilket medför att bullernivåerna sänks och förutsättningar skapas för en friskare luft.

Miljömål: En fossilfri organisation 2030 och Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040

Projekt Hagastaden, ställer krav på 100 procent fossilfritt drivmedel när det gäller de egna entreprenaderna och avser att succesivt öka andelen elektrifierad maskinpark genom att ställa krav på eldrivna fordon i entreprenadupphandlingar. Utöver kraven på fordon och arbetsmaskiner ställs också krav på material med låg klimatpåverkan där så är möjligt.

Miljömål: Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm

Exploateringskontoret, projekt Hagastaden, kommer så långt det är möjligt för de entreprenader som ingår i utbygganden av östra och västra Hagastaden att använda sig av Stockholms stads masslogistikcenter i Norra Djurgårdsstaden. Det innebär kortare transporter och möjlighet att återanvända massor lokalt och minskar även kostnaderna för deponi och behovet av materialinköp. I projekteringsskedet inventeras om befintliga massor och befintligt material som kan återbrukas och anläggningarna optimeras för att minska materielmängderna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk inom området då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgörs av hårdgjorda ytor och trafikområde.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven kommer att följas upp i stadens i uppföljningsportal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart inom kvarteret planeras ske i samband med tillträde i april 2026. De preliminära tiderna som anges i överenskommelsen innebär att ett färdigställande av byggnaden kan ske tidigast 2028. Stadens finplanering av anslutande allmän

platsmark sker efter eller i samband med Bolagets färdigställande.

Risker och osäkerheter

Ett kontinuerligt riskarbete bedrivs inom projektet där risker identifieras, bedöms och hanteras. De största osäkerheterna och riskerna som nämns nedan är risker som härrör kvarteret Getingen.

Överklagande av detaljplan

Att detaljplanen vinner laga kraft och att fastigheten är bildad är en förutsättning för tillträde och byggstart. Om detaljplanen blir överklagad och rättsprocessen tar tid kommer tidpunkten för tillträde och utbyggnaden av kvarteret att förskjutas framåt i tid.

Samordning mellan olika parter

Inom projekt Hagastaden kommer en omfattande entreprenad att pågå samtidigt som byggnation sker inom fastigheten. Området invid Sveaplan är väldigt trafikintensivt och ett regionalt cykelstråk passerar invid kvarteret, att framkomlighet och säkerhet för tredje man inte försämras under byggtiden behöver därför säkerställas. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggaktören, staden och övriga aktörer i området. Samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Exploateringskontoret har en löpande dialog och samordning med Norra innerstadens stadsdelsförvaltning samt andra berörda förvaltningar som till exempel stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av fastigheten Getingen som bidrar till att Hagastaden blir den varierade stadsdel där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation som tidigare har fastställts i den gemensamma visionen för Hagastaden.

Utbyggnaden bidrar dessutom till en livfull och attraktiv stadsmiljö, bland annat genom de publika lokalerna där till exempel

restauranger, caféer eller butiker kan etableras i bottenvåningarna.

Slut

Bilaga

1. Överenskommelse om exploatering