

Handläggare
Therese Wallström
08-508 266 21**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostadsändamål med AB Familjebostäder avseende del av Vasastaden 1:16 i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för bostadsändamål med AB Familjebostäder avseende byggnation av bostäder (hyresrätter) inom del av Vasastaden 1:16 (kv Algoritmen) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden godkänner att eventuella tillkommande avtal som behövs för att säkerställa denna överenskommelse inom ramen för genomförandebeslutet för Hagastaden får tecknas av kontoret med AB Familjebostäder avseende del av Vasastaden 1:16 (kv Algoritmen).
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2016-10-18.

Håkan Falk
Förvaltningschef**Martin Skillbäck**
Tf avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 21
Växel 08-508 276 00
therese.wallstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Gunilla Wesström**
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 stadsutvecklingsområdet. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars år 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Staden har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse avseende bostadskvarteret Algoritmen (kv 7). Överenskommelsen avser hela kvarteret som föreslås upplåtas med tomträtt för byggnation av hyresrätter, cirka 150 lägenheter. Den föreslagna exploateringen omfattar även lokaler i bottenvåningarna. En fastighet avses bildas för kvarteret och upplåtas till AB Familjebostäder.

Denna överenskommelse om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren, främst med avseende på bostadsproduktionen. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med AB Familjebostäder. Överenskommelsen, som är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

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, 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 i världsklass med fokus på hälsa, där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten år 2008. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars år 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan skapas en ny stadsdel där Solna och Stockholm växer samman. Inom området 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.

Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare åtta procent. Det innebär att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till tio meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper.

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare fattats beslut om:

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen (KF 2010-03-15).
- Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) samt Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB).
- Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteinet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB) samt Helix och Innovationen (Oscar Properties AB).
- Överenskommelse om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen och Princeton.
- Överenskommelse om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen.
- Överenskommelse om exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål och genomförandebeslut avseende byggnationen av garageanläggningen (Stockholms Stads Parkerings AB).

Överenskommelse om exploatering

Staden har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering för kvarteret Algoritmen.

AB Familjebostäder benämns nedan Bolaget.



Kvarteret Algoritmen markerat med blå linje

Överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden upplåter kvarteret Algoritmen (blivande fastigheten Algoritmen 1) till Bolaget för uppförande av bostadshus innehållande cirka 15 000 kvm BTA bostäder (hyresrätter) och cirka 1000 kvm BTA lokaler.
- Utbyggnaden av kvarteret Algoritmen ska samordnas med Stockholms Stads Parkerings AB's utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha sitt blivande trapphus och en med Bolaget gemensam infartsramp inom bostadskvarteret.
- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolaget ska därför ha färdig-

ställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagets arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning, trafiklast samt klara ensidigt tryck. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter marken kan upplåtas till Bolaget och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.

- Bolaget ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bland annat den ovan nämnda infartsrampen och den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Planerad byggstart för Bolagets utförande av källarvåningar är 1 augusti år 2017. Planerad byggstart för Bolagets utförande av resterande exploatering (husstomme) på västra halvan av fastigheten beräknas till 1 februari år 2019. Planerad byggstart för Bolagets utförande av resterande exploatering (husstomme) på östra halvan av fastigheten beräknas till 1 augusti år 2019.
- Bolaget ska inom kvarteret inrymma två stycken permanenta förskolor samt en gruppbostad med sex stycken lägenheter i direkt anslutning till gemensamhetsutrymme.
- Överenskommelserna är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast den 18 oktober 2016.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Enligt genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige den 15 mars år 2010 avses all mark inom Hagastaden säljas. Föreslagen tomträttsupplåtelse inom kvarteret Algoritmen frångår således genomförandebeslutet. I och med den inriktning som anges i Stockholms stads budget för år 2015, att fler hyresrätter ska byggas i Stockholm samt i Stockholms stads budget år 2014 där Hagastaden särskilt utpekats som ett område där även hyresrätter bör inrymmas bedömer kontoret det som

positivt att inrymma hyresrätter i denna bostadsetapp i Hagastaden. Kontoret bedömer vidare att kvarteret Algoritmen är lämpligt att inrymma hyresrätter i, dels då kvarteret markanvisats till en byggherre som är långsiktig hyresförvaltare, dels att det under åren 2018-2019 kommer att vara många inflyttningsklara bostadsrätter i Hagastaden och det därmed är lämpligt att blanda upplåtelseformer i denna utbyggnadsetapp.

För tomträtsupplåtelsen för hyresrätter ska avgälden baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande. Arrendeavtal ska tecknas för tiden då byggnation av källarvåningar påbörjas fram till byggnation av resterande husstomme. Därefter upplåts marken med tomträtt enligt ovan.

Kontoret bedömer att tomträtsupplåtelsen ryms inom den investeringsram som redovisas i genomförandebeslutet. Exploateringen medför en intäkt för staden avseende den årliga avgälden. Tomträtsavgälden per ljus BTA i Stockholms innerstad vid nyupplåtelse är för närvarande 215,50 kr per kvm BTA. Om nuvärdet av tomträtsavgälden jämförs med nuvärdet av priset vid försäljning om 19 500 kr per kvm BTA bostäder (värdetidpunkt 2013-10-01) erhålls ett nuvärde för upplåtelsen (cirka 15 355 kvm BTA bostäder) på 93 mnkr. Nuvärde försäljning uppgår till 391 mnkr. Skillnaden blir således 298 mnkr.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade inte att anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterens garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolaget ska anordna sina entréer till följd av att gångbanans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagastaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av

Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2016-2019 utgör de miljö- och energikrav staden, enligt direktiv, ställer på Bolaget i överenskommelserna om exploatering. Bolaget har tagit del av stadens nya miljöprogram 2016-2019 samt de mål som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

Måluppfyllelse

Överenskommelsen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Näringsliv och jobb i regionen

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

Exploateringskontorets förslag

Denna överenskommelse om exploatering är av stor strategisk betydelse för Hagastadens bostadsutveckling de kommande åren och ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Överenskommelsen är även av stor betydelse för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med AB Familjebostäder avseende uppförande av bostäder inom kvarteret Algoritmen.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse (kv Algoritmen) med AB Familjebostäder.