

HandläggareSofi Klingvall
08-50826778**Till**Exploateringsnämnden
2017-09-21

**Överenskommelse om exploatering med
försäljning av mark för
centrumändamål/kontor inom
fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45
(blivande kvarteret Molekylen) i
Hagastaden, Norrmalm, med Atrium
Ljungberg Life City AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen för kv. Molekylen i Hagastaden överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Life City AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner att det markanvisade området utökas till att också omfatta ytor för garage under Solnabron och under påfartsramp från E4/E20 till Solnabron.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning av mark med Atrium Ljungberg Life City AB avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45, med en preliminär försäljningsinkomst om 270 mnkr i prisnivå 2013-02 samt utrymme för garage för ytterligare 9 mnkr i prisnivå 2017-06, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2017-11-30
5. Exploateringsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 91
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund.forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m m. Projektet binder samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Visionen, Stockholm Life, 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. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm för alla.

Kvarteret Molekylen, som markanvisades år 2013 till Atrium Ljungberg AB, utgör ett av de kvarter som är planlagda för centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens. Atrium Ljungberg har sedan önskat att överenskommelse om exploatering tecknas med dotterbolaget Atrium Ljungberg Life City AB, och att markanvisningen därmed övergår till det nya bolaget.

Staden och Atrium Ljungberg Life City AB har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering av kvarteret Molekylen avseende uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 31 800 kvm lokaler. Staden överlåter fastigheten till Atrium Ljungberg Life City AB för ett överenskommet pris

om totalt ca 270 mnkr i prisnivå 2013-02 samt utrymme för garage för ytterligare 9 mnkr i prisnivå 2017-06.

Kvarteret Molekylen byggs ovan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta. Under kvarteret Molekylen ska anordnas en nedfart och transportväg för varor till blivande kvarteret Forskaren.

Utbyggnad av kvarteret Molekylen planeras att ske under åren 2018-2020.

Kontoret bedömer att kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Expertrådet har godkänt ärendet den 2017-09-14 Dnr. E2013-381-616.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Atrium Ljungberg Life City AB.

Bakgrund till överenskommelsen

Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting, Akademiska Hus samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, 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 från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann detaljplanen laga kraft.

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 ca 14 000 i Stockholms stad.



Kvarteret Molekylen i Hagastaden

Inom projekt Hagastaden har tjugo kvarter markanvisats till olika byggherrar. Sex av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och fjorton kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har överenskommelse om exploatering träffats.

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen), byggstartade hösten 2011 då även byggnation av vägtunnlarna påbörjades. Inflyttning i kvarteret Fraktalen påbörjades i slutet av 2013. Byggnation av intilliggande kvarteret (Isotopen), innehållande kommersiella ytor samt nedgång till tunnelbanestation, påbörjades i juli 2014 och inflyttning har skett under 2016. Inom flera bostadskvarter längs med Norra Stationsgatan har byggstart skett. Byggnation av kvarteret Princeton, på gränsen till Solna, har påbörjats. Hagastaden beräknas vara fullt utbyggt 2025.

Projektet Molekylen

Kvarteret Molekylen, ett av de kvarter som är planlagt för verksamhetsändamål, markanvisades år 2013 till Atrium Ljungberg AB. Markanvisningen har sedan förlängts. I markanvisningsavtalet framgick att kvarteret Molekylen utgör del av fastigheten Vasastaden 1:45, i själva verket utgör kvarteret Molekylen del av såväl Vasastaden 1:45 som 1:16 vilket har förtydligats i föreslagen överenskommelse om exploatering. Avsikten är att Atrium Ljungberg Life City AB ska uppföra en kontorsbyggnad i sju plan ovan mark med en inriktning mot life

science, dock inte innehållande labbverksamhet på grund av begränsade takhöjder. Kvarteret Molekylen gränsar till Solna stad och kommer att bidra till en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna.

Kvarteret Molekylen kommer att byggas ovan vägtunnlarna för E4/E20 och Värtabanan. Särskilda förutsättningar och restriktioner som följer av detta utgör en grund i den överenskommelse som tecknas mellan byggherren och staden. Kvarteret avses avstyckas som en 3D-fastighet där också utrymme för garage ska ingå.

Kvarteret Molekylen kommer att överdäcka avfartsrampen från E4/E20 till Solnavägen. Byggnaden kommer också att delvis överkraga blivande påfartsramp från Solnavägen till E4/E20.

Under avfartsrampen från E4/E20 mot Solnabron medger detaljplanen utbyggnad av garage. Atrium Ljungberg Life City AB har för avsikt att tillgodose merparten av sitt parkeringsbehov genom att uppföra detta.

Utbyggnaden av kvarteret planeras att ske under åren 2018-2020.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fattat flera beslut. Ett urval av dessa beslut redovisas nedan:

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av den första detaljplanen (2010-03-15).
- Beslut om markanvisning av följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Naeringseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB) Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av Molekylen till Atrium Ljungberg AB 2013-04-25.
- Beslut om avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen och Princeton.
- Beslut om markanvisning av följande kvarter avseende bostäder: Cellen (Einar Mattsson), Enzymet (Veidekke),

Kromosomen (Ikano Bostad), Analysen (Einar Mattsson), Proteiniet (Veidekke), Algoritmen (Familjebostäder), Helix och Innovationen (Oscar Properties), Humboldt och Bologna (Folkhem), Coimbra och Oxford (Erik Wallin), Lysosomen (AB Abacus Bostad) och Organellen (Järntorget Bostad AB).

Överenskommelse om exploatering

Staden och Atrium Ljungberg Life City AB har tecknat en överenskommelse om exploatering av kvarteret Molekylen, se bilaga 1. Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteret Molekylen till Atrium Ljungberg Life City AB för uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 31 800 kvm ljus bruttoarea till ett överenskommet pris om 8500 kr/kvm ljus bruttoarea. Priset är bestämt vid värdetidpunkten 2013-02. Omräknat till prisnivå 2017-09 är priset ca 11 800 kr/kvm ljus bruttoarea. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 375 mnkr i prisnivå 2017-09. Kvarteret innehåller också utrymme för garage under Solnabron som inte ingått i det markanvisade området. Utrymmet för detta överlåtes för en ersättning om nio miljoner kronor i prisnivå 2017-06.
- Den preliminära värdegrundande arean om 31 800 kvm ljus BTA har överenskommit efter att ytavdrag gjorts för vägrampernas påverkan på byggrätten och för de stora spännvidder som byggnaden kräver. Detta enligt ett villkor i markanvisningsavtalet.
- Om det i bygglov framkommer att den värdegrundande arean överstiger den preliminära ska tilläggsköpeskillning utgå till Staden. Dock ska ytavdrag för vägrampernas påverkan på byggrätten och för spännvidder, enligt ovan, göras innan tilläggsköpeskillning beräknas.
- Kvarteret Molekylen ska avstyckas som en 3D-fastighet som ska innehålla den blivande kontorsbyggnaden samt garage för fastigheten som ska utföras under avfartsrampen från E4/E20 och under Solnabron.
- Staden ersätter Atrium Ljungberg Life City AB med 373 000 kronor för deras åtagande att utföra en frånluftskanal genom huset som sedermera ska ingå i gemensamhetsanläggning för sopsug.

- Staden ersätter Atrium Ljungberg Life City AB med 16 mnkr till följd av de beständighetskrav för konstruktionen av överdäckningen av den påfartsramp som går från Norra Länken upp på Solnabron, som Trafikverket via Staden har ställt. Om det i bygglov visar sig att en annan lösning, som Staden kan acceptera, har valts blir ersättningen istället 12,5 mnkr.
- Atrium Ljungberg Life City AB ges en option att fram till 2024-12-31 ensamt förhandla med staden om att förvärva del av område i detaljplanen markerad med SKYDD. Optionen ges under förutsättning att den aktuella delen av området kan planändras från allmän plats till kvartersmark, prickmark (mark som ej får bebyggas), med motsvarande skyddsbestämmelse som idag. Motivet till detta är att den aktuella delen av området endast nås genom en passage via blivande kvarteret Molekylen och att Atrium Ljungberg Life City AB avser använda området som uppställningsplats för cyklar. Köpeskillingen för det aktuella området föreslås till en miljon kronor i prisläge 2017-08.
- Överenskommelsen om exploatering är villkorad av att den ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2018-12-31. För att förbättra möjligheten att innehålla projektets planerade tidplan bör överenskommelsen godkännas i kommunfullmäktige senast november 2017.
- Atrium Ljungberg AB ansvarar solidariskt med Atrium Ljungberg Life City AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden överlåter kvarteret Molekylen för en preliminär köpeskillning om 270 mnkr vid värdetidpunkt 2013-02, samt utrymme för garage för en köpeskillning om 9 miljoner kronor i värdetidpunkt 2017-06 till Atrium Ljungberg Life City AB i enlighet med överenskommelsen om exploatering. Expertrådet har godkänt ärendet den 2017-09-14 Dnr. E2013-381-616.

Stadens utgifter för projektet består framförallt av utbyggnad av gator kring kvarteret och de ersättningar till Atrium Ljungberg Life City AB som beskrivits ovan.

Exploateringskontoret bedömer att försäljningen av kvarteret Molekylen samt de utgifter kvarteret genererar ryms inom

genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kvarteret Molekylen planeras att utvecklas till en kommersiell fastighet med innehåll som anknyter till life science.

Utvecklingen av kvarteret utgör därmed ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden – att vara världsledande inom life science.

Exploateringskontoret har bedömt exploateringen utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Utvecklingen av Hagastaden uppfyller en rad mål, bl.a. följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Näringsliv och jobb i regionen

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

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Med utgångspunkt från Stadens miljöprogram 2012-2015 har relevanta mål för Hagastaden sammanställts.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Tillgänglighet

Atrium Ljungberg Life City AB ska vid projektering och byggande inom kvarteret följa stadens riktlinjer för att göra miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Energihushållning

Atrium Ljungberg Life City AB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Vasastaden 1:16 och 1:45 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens

verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

För att uppfylla dessa krav ska, den inom markanvisad fastighet uppförda byggnaden, ha en energianvändning om högst 55 kWh/m² och år”. Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.

Vidare ska Bolaget uppvisa dokumentation över miljöprövade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd för att påvisa att utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ligger på önskvärd nivå.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagstaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av Hagstaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagstaden.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden och Bolaget har gemensamt upprättat en preliminär huvudtidplan för exploateringen. Byggstart planeras till mars 2018 och inflyttning beräknas ske under år 2020.

Risker och osäkerheter

Hagstaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. Vid utbyggnad av kvarteret Molekylen krävs att Atrium Ljungberg samordnar sig med Staden och dess olika entreprenörer samt med övriga bolag och aktörer som är verksamma inom Hagstaden.

I samband med framtagande av överenskommelse om exploatering har dialog förts med Trafikverket rörande de ramper till och från E4/E20 som går genom kvarteret Molekylen. Exploateringskontoret och Trafikverket är inte överens om vilka krav som ska gälla för byggnation över och intill ramperna. Ett alternativ som diskuterats är att Staden ska överta avfartsrampen, och eventuellt också påfartsrampen, från Trafikverket. Någon överenskommelse om detta har inte träffats ännu. Föreliggande överenskommelse om exploatering är skriven med utgångspunkt ur stadens krav på konstruktionerna. Om Trafikverket vid ansökan om bygglov för byggnad inom kvarteret Molekylen ställer andra krav än stadens, måste parterna träffa tilläggsavtal som reglerar eventuella tillkommande krav. Vad eventuella tillkommande krav kan innebära i termer av kostnader och risk för tidplan är idag inte känt.

Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden om det blir aktuellt att teckna tilläggsavtal.

Kommunikation med andra förvaltningar

En dialog har förts med trafikkontoret som ägare till tunnlarna för att klargöra vilka restriktioner Atrium Ljungberg Life City AB har att förhålla sig till. Trafikkontoret ska granska konstruktionshandlingar i samband med bygglov, innan lastnedföring eller ändring av lastnedföring får ske. Kontoret har löpande avstämningar med stadsdelsförvaltningen.

I överenskommelsen om exploatering är reglerat att trafikkontoret äger rätt att visuellt inspektera den blivande byggnadens bottenvåning för att säkerställa underliggande tunneltaks status. Denna rätt kommer att säkerställas genom servitut.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av kvarteret Molekylen som är ett viktigt steg i att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden som världsledande inom Life Science samt att stärka kopplingarna till Solna.

Kvarteret Molekylen byggs ovan tunnlarna för E4/E20 vilket innebär särskilda förutsättningar och restriktioner. Exploateringskontoret och Trafikverket är idag inte överens om vilka krav som ska gälla för konstruktioner ovan och i anslutning

till ramper till och från E4/E20. Detta medför ekonomiska och tidsmässiga risker.

Exploateringskontoret bedömer att utvecklingen av kvarteret och försäljning av mark ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 och 1:45 (Hagastaden), kv Molekylen.