

Handläggare
Therese Hallén
08-508 26 621**Till**
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, i Hagastaden, Norrmalm, till Besqab Bostadsmark VIII AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom blivande kvarter Organellen (del av fastigheten Vasastaden 1:16), till Besqab Bostadsmark VIII AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefSofi Klingvall
T.f. 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 Stockholms delar. 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.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 21
Växel 08-508 276 00
therese.hallen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Inom Hagastaden 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.

Besqab Bostadsmark VIII AB, nedan kallat Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 27 400 kronor per kvm ljus BTA för bostäder och för 8 000 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler. Exploateringen innefattar cirka 150 bostadslägenheter och 1 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut. Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarter Organellen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av projekt Hagastaden.

Bakgrund till markanvisningen

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 parts-gemensamma 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, 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 den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden 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.

Kvarteret Organellen är en enligt gällande detaljplan planlagt för bostadsändamål om cirka 15 000 kvm och det markanvisades i maj 2017 till Järntorget AB efter att de inkommit med högsta anbud i markanvisningstävling. I mars 2018 valde Järntorget AB att återlämna markanvisningen för kvarteret och därför anvisas kvarter nu åter.

Besqabkoncernen har tidigare inkommit med ansökan om markanvisning för bostäder i Hagastaden. Föreslagen direktanvisning till Besqab Bostadsmark VIII AB (Bolaget) möjliggör ett fortsatt kontinuerligt genomförande med endast en mindre justering av projekttidplanen, trots den tidigare återlämnade markanvisningen. Det är av stor vikt att projekt Hagastaden kan genomföras utan dyra och komplicerade provisorier, temporära åtgärder och utan avbrott i stadens kringliggande entreprenader.

Bolaget anses ha tillfredställande organisatorisk genomförandeförmåga med hänsyn till den erfarenhet och organisation som företaget besitter och har tidigare tillförlitligt genomfört flertalet bostadsprojekt som byggherre. I samband med undertecknande av Överenskommelse om exploatering ska helägt bolag i Besqabkoncernen, med erforderlig finansiell styrka, gå i borgen för samtliga förpliktelser som åvilar Bolaget enligt överenskommelsen.

Under de senaste åtta åren har Bolaget fått 14 markanvisningar om totalt 769 lägenheter. Bolaget har inte tidigare erhållit markanvisning i Hagastaden.



Bild 1. Del av Hagastaden, Norrmalm. Markanvisningsområdet markerat i blått.

Tidigare markanvisningar

Tidigare har nämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 till NCC PD (inflyttade).
- Princeton, cirka 22 500 kvm till Oslo Näringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 kvm till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning från cirka 2021).
- Genen, cirka 500 kvm till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- Mitokondrien, cirka 300 kvm till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
- nr 15, cirka 16 000-22 000 kvm till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning från cirka 2025).

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2020, inflyttning från cirka 2022). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av förutsättningar för idrottsverksamhet m.m. inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 st BR till Einar Mattsson (inflyttning nästan klar).
- Enzymet, 2014 st BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Kromosomen, 272 st BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Analysen, 125 st HR, 134 st BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Proteinet, 234 st BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 st BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från ht 2018).
- Algoritmen, 178 st HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).

- Oxford och Coimbra, 266 st BR till Erik Wallin (byggstart ht 2018, inflyttning från 2021/2022).
- Humboldt och Bologna, 234 st BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021/2022).
- Lysosomen, cirka 150 st HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 st BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter samt cirka 300 studentlägenheter till Micasa respektive till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).

Omkring 50 ansökningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Tidigare beslut

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

- 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 och Coimbra.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, numera benämnt P-Hus Hagastaden, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 lägenheter i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt och cirka 1000 kvadratmeter kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen

gäller under två år från nämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

Marken avses överlåtas, försäljningspriset föreslås uppgå till 27 400 kr per kvm ljus BTA för bostäder i prisläge maj 2018 och 8000 kr per BTA kommersiella lokaler i prisläge november 2016.

Då Hagastadens utbyggnad sker under en begränsad period med ett stort antal aktörer på en liten yta är behovet av samordning kring logistik och tidsplanering avgörande liksom samarbetet med övriga markanvisade aktörer inom programområdet.

Hagastadens gällande parkeringsstrategi ska följas. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Bolaget ska ersätta staden för kvarterets andel i sopsugsanläggningen.

Expertrådet kommer att fatta beslut i ärendet 2018-08-16 (dnr E2018-02595).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden ansvarar och bekostar iordningsställande av allmän platsmark som omger kvarteret. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för preliminärt cirka 370 mnkr. Försäljningen av marken är i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut.

Bolaget ska stå för sin del av nedlagda detaljplanekostnader genom erläggande av planavgift för gällande detaljplan och står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteret.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- bygga 80 000 bostäder fram till år 2025

- bygga 140 000 bostäder fram till år 2030
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykel-parkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Lokaler

Markanvisningen sker i en omgivning med ett gott befintligt serviceutbud och i enlighet med detaljplanen kommer det att vara kommersiella lokaler i bottenvåning för att tillgodose ytterligare ytor för offentlig service i området.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Bolaget har förbundit sig att följa stadens framtagna dagvattenstrategi.

I övrigt kommer lydelse i kommande överenskommelse om exploatering med Bolaget bestämma principerna som styr hanteringen av förorenade massor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker på mark som tidigare innehaft äldre och ej anpassad bebyggelse för innerstaden i anslutning till ett otillgängligt trafikområde (E4/Värtabanan) som överdäckats. Nya grönytor kommer att anläggas i Hagastaden.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom kvarteret uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energihushållning vid nyproduktion på stadens mark” enligt Stockholms stads miljöprogram 2016-2019.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inne-miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig, gemensam tidplan. Bolagets utbyggnad av markområdet behöver samordnas med utbyggnaden och tidplanen för resten av Hagstaden för att kunna genomföras.

Lokalgatorna och bostadskvarteret byggs i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnaden innebär att i ett första skede utför Bolaget grundläggning och uppför källarvåningar. Därefter frånträds området och staden uppför omkringliggande kvartersgator. När kvartersgatorna är färdigställda upp till nivå arbetsgata sker tillträdet och Bolaget fortsätter med byggnationer ovan källarvåning. För perioden mellan byggstart av källarvåning och fram till dess att tillträdet sker upplåter staden kvarteret med arrende till Bolaget.

Bolaget påbörjar byggnation av kvarterets källarvåningar 2019-06-01. Bolaget avträder därefter marken efter nio månaders produktionstid, det vill säga 2020-02-28, då kan Staden påbörja uppfyllnad, förlägga ledningar samt anlägga arbetsgator under sju månaders tid.

Tillträdet för östra delen av kvarter Organellen ska ske mellan oktober 2020 och mars 2021. Tillträdet för västra delen av kvarter Organellen ska ske mellan april 2021 och september 2021.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering i exploateringsnämnden, detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2019.

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 kvarteret 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.

Kommunikation

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. Inom det aktuella kvarteret har stadsdelsförvaltningen inte framfört några särskilda önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteret Organellen är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden längs med Norra Stationsgatan i enlighet med den första detaljplanen för Hagastaden.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal