

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för kontor och caféverksamhet inom fastigheten Vasastaden 1:118 i Hagastaden, Vasastaden till Kv Genen AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och caféverksamhet inom fastigheten Vasastaden 1:118 till Kv Genen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefSofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Genomförandebeslut för projektet godkändes i mars 2010. I augusti 2021 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för projektet och ärendet väntar nu på godkännande i kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 60
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisningen till Kv Genen AB sker genom direktanvisning. Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 700 m² BTA kommersiella ytor för cirka 45 arbetstillfällen inom blivande kvarter Genen. Detaljerat innehåll och utformning av exploateringen ska ske i enlighet med gällande detaljplan för området (Dp2009-02013-54), vilket innebär lokaler för centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens samt att butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen.

Kvartersmarken föreslås upplåtas med tomträtt till Kv Genen AB, vilket är i enlighet med Hagastadens genomförandebeslut. Tomträttsupplåtelsen medför en årlig inkomst till staden om cirka 175 000 kr i 2021 års nivå. Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattade genomförandebeslut.

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden 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 7000 bostäder att byggas, varav cirka 3800 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 17 000 i Stockholms stad.

Tidigare beslut

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

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, 2010-03-15.
- Reviderat genomförandebeslut, 2021-08-26. Ärendet är hanterat i exploateringsnämnden och ska vidare till kommunfullmäktige.
- Startpromemoria för programarbete för Östra Hagastaden.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, nr 11-12, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge och Stanford.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Bellmansgaraget, nr 11-12, 15, 16.
- Markanvisning avseende skola, förskola, idrott, studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13-14.
- Markanvisning avseende skola, kontor, hotell och idrottsverksamhet i kvarter 37.
- Markanvisning avseende för forskar- och talangbostäder och kontor i kvarter 38-39.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald och Harvard.
- Avtal om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren och Sorbonne.
- Avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget (P-hus Hagastaden).
- Avtal om försäljning av Torsplansgaraget.

Markanvisning

Kvarteret Genen markanvisades i december 2014 till Atrium Ljungberg AB genom beslut i exploateringsnämnden.

Markanvisningen förlängdes i två omgångar, år 2016 och 2018.

Atrium Ljungberg AB ansökte om bygglov för restaurangbyggnad inom hela bygggrätten, men ansökan avslogs av stadsbyggnadsnämnden med hänvisning till att erforderlig brandutrymning för publik verksamhet inom hela byggnaden inte kunde anordnas inom den egna fastigheten. Hösten 2020 var

exploateringskontoret och Atrium Ljungberg AB därför överens om att markanvisningen inte skulle förlängas ytterligare.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, moderbolag till kv Genen AB, har hört av sig till projekt Hagastaden och ansökt om markanvisning för kontor (för eget bruk) på övervåningen och med delvis publik verksamhet på bottenvåningen, t.ex. showroom och café. En ej publik verksamhet på övervåningen gör att brandutrymningen kan anordnas inom kvartersmark. Föreslagen markanvisning omfattar nybyggnation av cirka 700 m² BTA kommersiella ytor, vilket omfattar cirka 45 arbetsplatser. Detaljerat innehåll och utformning av exploateringen ska ske i enlighet med gällande detaljplan för området (Dp2009-02013-54), vilket innebär lokaler för centrum, forskning, undervisning, kontor, hotell och konferens samt att butiker och/eller publika lokaler ska finnas i bottenvåningen.



Blivande kvarter Genen, Hagastaden



Flygbild över Torsplan med blivande kvarter Genen

Markanvisningen till Kv Genen AB sker genom direktanvisning. Den kommande byggnationen inom kvarter Genen har stora tekniska utmaningar framförallt kopplat till byggnadens

grundläggning, då större delen av byggrätten ligger ovan befintlig in- och utfartsramp till Torsplansgaraget. Moderbolaget till Kv Genen AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, är sedan tidigare verksam byggaktör i Hagastaden och håller på att uppföra bostadshus inom kvarteren Coimbra och Oxford, som ligger ovan tunnlarna för E4/E20. Kontorets bedömning är att Kv Genen AB på så sätt har rätt kunskap och förutsättningar att genomföra exploateringen av kvarter Genen.

Markanvisning 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 tomträttsupplåtelse tecknas mellan Kv Genen AB och staden. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Blivande kvarter Genen föreslås upplåtas med tomträtt. Avgälden för kontor och café, är bestämd till 254 kr/m² BTA i prisläge 2021-04-01. Expertrådet kommer att hantera ärendet 2021-09-23 (dnr E2020-04288).

Kv Genen AB:s moderbolag, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, kommer att åta sig att solidariskt med Kv Genen AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i markanvisningsavtalet och i kommande överenskommelse om exploatering som kommer att tecknas mellan Kv Genen AB och staden. Inför tecknande av överenskommelse om exploatering kommer krav ställas på uppvisande av god ekonomisk genomförandeförmåga för planerad bebyggelse inom området.

Parkeringsbehov i enlighet med Hagastadens parkeringsstrategi kommer att lösas genom parkeringsköp P-Hus Hagastaden, som ägs av Stockholms Parkerings AB. Markanvisningsavtalet innehåller krav på byggaktörerna om samordning och samverkan i området samt ställer krav på medverkan i Hagastadens övergripande logistikåtgärder.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom fattade genomförandebeslut för Hagastaden.

Kvartersmarken föreslås upplåtas med tomträtt till Kv Genen AB, vilket är i enlighet med Hagastadens genomförandebeslut.

Tomträttsupplåtelsen medför en årlig inkomst till staden om cirka 175 000 kr i 2021 års nivå.

Kv Genen AB står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken samt står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Framställningskostnaderna för befintlig detaljplan (Dp 2009-02013-54) ska fördelas mellan exploatörerna inom planområdet. Byggrättens bruttoarea enligt detaljplan avgör Kv Genen AB:s kostnadsandel av detaljplanekostnaderna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Lokaler

Utbygganden inom kvarter Genen ger ett mindre tillskott av kontors- och butikslokaler i Hagastaden och bidrar till ett mer levande område. Markanvisningen bedöms ge ett tillskott om cirka 45 arbetstillfällen.

Markanvisningen utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa (life science) där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Miljö

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i huvudsak sker ovan befintlig in- och utfartsramp till Torsplansgaraget. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energihushållning

Kv Genen AB 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

Kv Genen AB ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden har tidigare tagits fram. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker, torg och mötesplatser.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserats. Utvecklingen av kvarteret bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv, då exploateringen av kvarter Genen medför mer liv och rörelse 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.

När markanvisningen har vunnit laga kraft kommer Kv Genen AB och staden att påbörja förhandling gällande överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Kvarter Genen har utifrån läget begränsade möjligheter till etableringsytor och byggnationen ovan in- och utfartsrampen till Torsplansgaraget måste vara tillgänglig under hela byggtiden. Kvarteren i direkt anslutning till blivande kvarter Genen är färdigställda, men byggnationer pågår i andra delar av Hagastaden.

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. Bygglogistiken är en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret diskuterade i detaljplaneskedet utbyggnadsförslaget av Hagastaden med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen med flera.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen som är ett litet men viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploateringen av kvarter Genen ger ett tillskott av arbetstillfällen och publika lokaler som är av betydelse för fortsatt genomförande och färdigställande av utbyggnaden i enlighet med den första detaljplanen och med genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

Kontoret bedömer att föreslagen markanvisning till Kv Genen AB kommer bidra positivt till en livfull och attraktiv stadsmiljö för Hagastaden.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal