

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1760)

**Förändring av markanvisning samt
överenskommelse om exploatering med överlåtelse
av mark för bostäder och kontor inom fastigheterna
Greifswald 1, Harvard 1, Sorbonne 1 och 2 i
Hagastaden, Vasastaden, med Hagaloket I
Fastighets AB, Hagaloket II Fastighets AB och
Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB med en preliminär försäljningsinkomst om 460 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.
2. Försäljning av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 190 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.
3. Försäljning av fastigheten Harvard 1 till Hagaloket II Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 152 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 4 till utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera bilaga 4 till utlåtandet i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets synpunkter.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Kvarteren Greifswald, Harvard och Sorbonne ingår i den första detaljplanen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden. Fastigheterna inom kvarteren är nyligen fastighetsbildade i fastigheterna Greifswald 1, Harvard 1, Sorbonne 1 och Sorbonne 2.

Greifswald 1 och Harvard 1 är planlagda för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Här skapas cirka 231 lägenheter/bostadsrätter som fördelas i fyra olika huskroppar bestående av en hög- och en lågdel. Sorbonne 1 och 2 är planlagda för kommersiella lokaler och omfattar drygt 23 000 kvm ljus BTA kontor och bottenvåningslokaler.

Stadens utgifter kopplade till exploateringen av fastigheterna omfattar främst iordningsställande av allmän platsmark. Exploateringsnämnden bedömer att överlåtelsen av fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Harvard 1 och Greifswald 1 samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom den projektbudget som godkändes av kommunfullmäktige i genomförandebeslutet för projekt Hagastaden i mars 2010.

Förändring av markanvisning

Castellum Stockholm AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden den 2 februari 2019 markanvisning för kontorsändamål i kvarter Sorbonne och för bostadsändamål om totalt cirka 150 lägenheter i kvarteren Greifswald och Harvard.

Vid fortsatt projektering har det visat sig att byggnaderna för bostadsändamål kan komma att innehålla totalt cirka 231 lägenheter. Markanvisningen utökas därför med 49 lägenheter för Greifswald och 32 lägenheter för Harvard.

I markanvisningsavtalet ges Castellum Stockholm AB möjligheten att ta in en part för att i samverkan utveckla bostadskvarteren. Sedan markanvisningsavtalet tecknades har Castellum Stockholm AB arbetat tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB. Exploateringsnämnden är överens med parterna om att Einar Mattsson Projekt AB:s bolag i samma koncern, Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB, övertar den del av markanvisningen som berör bostadskvarteren, fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1, på oförändrade villkor.

Castellum Stockholm AB har, efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att deras dotterbolag Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska överta markanvisningen för kontorsändamål, varför exploateringsnämnden beslutat att markanvisningen överläts till dotterbolaget.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarteren som kommer att bidra till att Hagastaden blir den varierade stadsdel som framgår av visionen. Kvarterens utbyggnad bidrar till en attraktiv stadsmiljö, bland annat genom att bottenvåningarna ska fyllas med restauranger, caféer och butiker.

Mina synpunkter

Hagastaden är en viktig del av stadens utveckling med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik. År 2030 har det tidigare Norra Stationsområdet utvecklats till en helt ny del av staden med en kombination av bostäder, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Som ett av Stockholms största stadsbyggnadsprojekt spelar Hagastaden en mycket viktig roll i stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till år 2030. När stadsdelen är fullt utbyggd kommer den att innehålla sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser. Arbetstillfällen kommer till inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 av arbetstillfällen förläggs i Stockholms stad.

Jag ser positivt på att antalet bostäder i den tidigare markanvisningen nu justeras uppåt, genom att lägenheterna i kvarteren Greifswald och Harvard höjs från 150 till 231 stycken. Kvarterens utbyggnad bidrar till en attraktiv stadsmiljö, bland annat genom att bottenvåningarna ska fyllas med restauranger, caféer och butiker. Det ökar möjligheten för Hagastaden att bli just den varierade stadsdel som framgår av visionen. Fler bostäder innebär samtidigt att projektet ytterligare bidrar till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av fastigheten Greifswald 1, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostadsändamål av fastigheten Harvard 1, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det som framförallt saknas i Stockholm idag är hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik både syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter, öka andelen bostäder med överkomliga hyror och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden.

När de ursprungliga markanvisningarna var uppe i exploateringsnämnden föreslog Vänsterpartiet att kontoret skulle återkomma med ett förslag som innebär hyresrätter då Hagastaden med nuvarande planering kommer att domineras av bostadsrätter liksom resten av innerstaden. Bristen på mångfald i boendeformer är särskilt anmärkningsvärd mot bakgrund av att stadsdelen profileras som ett framtida nav för vetenskap och forskning. I vårt avslagsförslag markerade vi att kvarvarande markanvisningar för bostäder i Hagastaden därför borde upplåtas som hyresrätt samt student- och forskarbostäder för att studenter, doktorander och gästforskare faktiskt också ska ha möjlighet att bo där. När det nu visat sig att det är möjligt att inrymma 81 fler lägenheter i projektet borde dessa ha varit hyresrätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB med en preliminär försäljningsinkomst om 460 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

2. Försäljning av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 190 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet.
3. Försäljning av fastigheten Harvard 1 till Hagaloket II Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 152 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 4 till utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera bilaga 4 till utlåtandet i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets synpunkter.

Stockholm den 10 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Kvarteren Greifswald, Harvard och Sorbonne ingår i den första detaljplanen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden. Kvarteren är belägna i mitten av den norra delen av Hagastaden, mellan Hagaesplanaden och Eugeniavägen. Fastigheterna inom kvarteren är nyligen fastighetsbildade i fastigheterna Greifswald 1, Harvard 1, Sorbonne 1 och Sorbonne 2.

Greifswald 1 och Harvard 1 är planlagda för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Här skapas cirka 231 lägenheter/bostadsrätter som fördelas i fyra olika huskroppar bestående av en hög- och en lågdel. Entréer och publika lokaler är belägna mot söder på Hagaesplanaden intill Norra Stationsparken.

Sorbonne 1 och 2 är planlagda för kommersiella lokaler och omfattar drygt 23 000 kvm ljus BTA kontor och bottenvåningslokaler. I enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan ska det finnas butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Byggnaderna kommer att vara sammanlänkande med varandra över och under mark. Kontorshuset får sina huvudentréer norrut mot Eugeniavägen.

Husen kommer att byggas ovanpå vägtunnlarna för E4/E20 samt järnvägstunnel vilket medför stora utmaningar gällande byggnadernas grundläggning och uppförande. I ett första skede uppförs grund och källarvåningar. Under denna tid regleras nyttjande av fastigheterna med arrende. När staden har byggt arbetsgator runt kvarteret kan fastigheterna tillträdas, försäljningen genomföras och byggnation av resterande delar av husen påbörjas.

Parkeringsplatser kommer inte att kunna inrymmas inom fastigheterna. Fastighetens parkeringsbehov kommer därför att tillgodoses genom parkeringsköp i närliggande P-Hus Hagastaden, som är under uppförande av Stockholms Stads Parkerings AB.

Stadens utgifter kopplade till exploateringen av fastigheterna omfattar främst iordningsställande av allmän platsmark. Exploateringsnämnden bedömer att överlåtelsen av fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Harvard 1 och Greifswald 1 samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom den projektbudget som godkändes av kommunfullmäktige i genomförandebeslutet för projekt Hagastaden i mars 2010.

Förändring av markanvisning

Castellum Stockholm AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 2 februari 2019 markanvisning för kontorsändamål i kvarter Sorbonne och för bostadsändamål om totalt cirka 150 lägenheter i kvarteren Greifswald och Harvard.

Vid fortsatt projektering har det visat sig att byggnaderna för bostadsändamål kan komma att innehålla totalt cirka 231 lägenheter. Markanvisningen utökas därför med 49 lägenheter för Greifswald och 32 lägenheter för Harvard.

I markanvisningsavtalet ges Castellum Stockholm AB möjligheten att ta in en part för att i samverkan utveckla bostadskvarteren. Sedan markanvisningsavtalet tecknades har Castellum Stockholm AB arbetat tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB. Exploateringsnämnden är överens med parterna om att Einar Mattsson Projekt AB:s bolag i samma koncern, Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB, övertar den del av markanvisningen som berör bostadskvarteren, fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1, på oförändrade villkor.

Castellum Stockholm AB har, efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att deras dotterbolag Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska överta markanvisningen för kontorsändamål, varför exploateringsnämnden beslutat att markanvisningen överläts till dotterbolaget.

Överenskommelser om exploatering

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt fastigheten Sorbonne 1, med ett område om 1 208 kvadratmeter, samt fastigheten Sorbonne 2, med ett område om 1 296 kvadratmeter, till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB för en överkommen preliminär köpeskillning om 460 104 000 kronor, i prisläge 2018-08-01.
- Den preliminära köpeskillningen för kommersiella lokaler för kontor ovan bottenvåning baseras på ett pris om 21 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 20 596 m².
- Den preliminära köpeskillningen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 12 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 2 299 m².

- Fastigheten Sorbonne 2 kommer utöver kvartersmark enligt detaljplan att omfatta ett 3D-utrymme under marknivå som ansluter till den intilliggande fastigheten Sorbonne 1.
- Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska inom fastigheterna uppföra kontor om cirka 23 000 m² ljus BTA. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till sommaren 2021 och första inflyttning planeras till sommaren 2025.
- Castellum Stockholm AB ansvarar solidariskt med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med Hagaloket I Fastighets AB avseende fastigheten Greifswald 1 innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt fastigheten Greifswald 1, ett område om 1 727 kvadratmeter, till Hagaloket I Fastighets AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 190 274 000 kronor, i prisläge 2018-08-01.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 8 766 m².
- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 14 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 442 m².
- Hagaloket I Fastighets AB ska inom fastigheten uppföra cirka 124 bostäder. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till sommaren 2021 och första inflyttning planeras till våren 2024.
- Einar Mattsson Projekt AB ansvarar solidariskt med Hagaloket I Fastighets AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.
- Överenskommelsen med Hagaloket II Fastighets AB avseende fastigheten Harvard 1 innebär i huvudsak följande:
 - Staden överlåter med äganderätt fastigheten Harvard 1, ett område om 1 627 kvadratmeter, till Hagaloket I Fastighets AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 152 334 000 kronor, i prisläge 2018-08-01.
 - Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 6 896 m².

- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 14 000 kronor per m2 ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 537 m2.
- Hagaloket II Fastighets AB ska inom fastigheterna uppföra bostäder fördelat på cirka 107 nya lägenheter. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till december 2021 och första inflyttning planeras till början av 2025.
- Einar Mattsson Projekt AB ansvarar solidariskt med Hagaloket II Fastighets AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Gemensamma villkor

Samtliga överenskommelser innehåller följande villkor:

- Vid beräkning av pris per m2 ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Då byggnationen på fastigheterna kommer att ske ovanpå vägtunnlar för E4/E20 följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill fastigheterna.
- Byggnation av grund och källarvåningar sker före tillträde. Under denna tid regleras nyttjandet av marken med arrende. Arrendeavtal ska tecknas innan byggnationen påbörjas.
- Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2021-05-31.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för den del som avser fastigheten Greifswald 1 gällande bostadsändamål om 75 lägenheter, utökas med 49 lägenheter samt överläts från Castellum Stockholm AB till Hagaloket 1 Fastighets AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för den del som avser fastigheten Harvard 1, gällande bostadsändamål om 75 lägenheter, utökas med 32 lägenheter samt överläts från Castellum Stockholm AB till Hagaloket II Fastighets AB.

3. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen för den del som avser fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, mark planlagd för kontorsändamål, överläts från Castellum Stockholm AB till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 190 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheten Harvard 1 till Hagaloket II Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 152 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2, med en preliminär försäljningsinkomst om 460 mnkr, med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Särskilt uttalande gjordes av Catharina Gabrielsson (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Hagastaden

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 (numera Region Stockholm) 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 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 (DP2009-02013-54), som omfattar de centrala delarna

av området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta god-kändes 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, service, utbildning och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad.

Tidigare beslut

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

- Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen (Dp1).
- Startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2).
- Startpromemoria för planläggning av västra delen av Hagastaden (Dp3).
- Antagande av detaljplan för Eugeniavägen och Hagaplan (kommungränsjustering).
- Avtal om kommungränsjustering med Solna kommun och Stockholms Läns Landsting (nuvarande Region Stockholm).
- Avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen och Forskaren.
- Avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostads-ändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Organellen, Lysosomen, Humboldt och Bologna.
- Avtal om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden, (SPAB).
- Avtal om försäljning av Torsplansgaraget (SPAB).
- Tidigare har exploateringsnämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter i Hagastaden:
 - Fraktalen och Isotopen, ca 35 000 m² till NCC PD (inflyttat).
 - Princeton, ca 2 500 m² till Oslo NÄringseiendom (inflyttning pågår).
 - Molekylen, ca 33 000 m² till Atrium Ljungberg (produktion pågår, inflyttning 2021-2022).
 - Genen, ca 500 m² till Atrium Ljungberg.
 - Mitokondrien, ca 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning preliminärt 2021).
 - Nr 11-12, ca 10 000 m² till HSB (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
 - Nr 15, ca 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
 - Nr 16, ca 20 000 m² hotell till NCC, (byggstart preliminärt 2023, inflyttning 2025).
 - Forskaren, 25 000 m² till Vectura (byggstart 2020, inflyttning 2024).

- Sorbonne, ca 20 000 m2 till Castellum (byggstart 2021, in-flyttning 2025).
- Nr 37, ca 19 000 m2 till Serneke (byggstart cirka 2023-2025, inflyttning 2025-2027).
- Pisa, ca 23 000 m2 inklusive Bellmansgaraget, ca 300 bilplatser, till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2022-2025, inflyttning 2025-2028).
- Intill Sveaplan, ca 9 000 m2 till Fabege (byggstart preliminärt 2022-2025, inflyttning 2025-2028).

Exploateringsnämnden har även inom Hagastaden lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart ca 2023, inflyttning 2026-2027) samt markanvisning avseende skola och idrottsverksamhet för kvarter 37 om ca 16 000 m2 till Serneke (byggstart preliminärt 2023-2025, inflyttning 2025-2027).

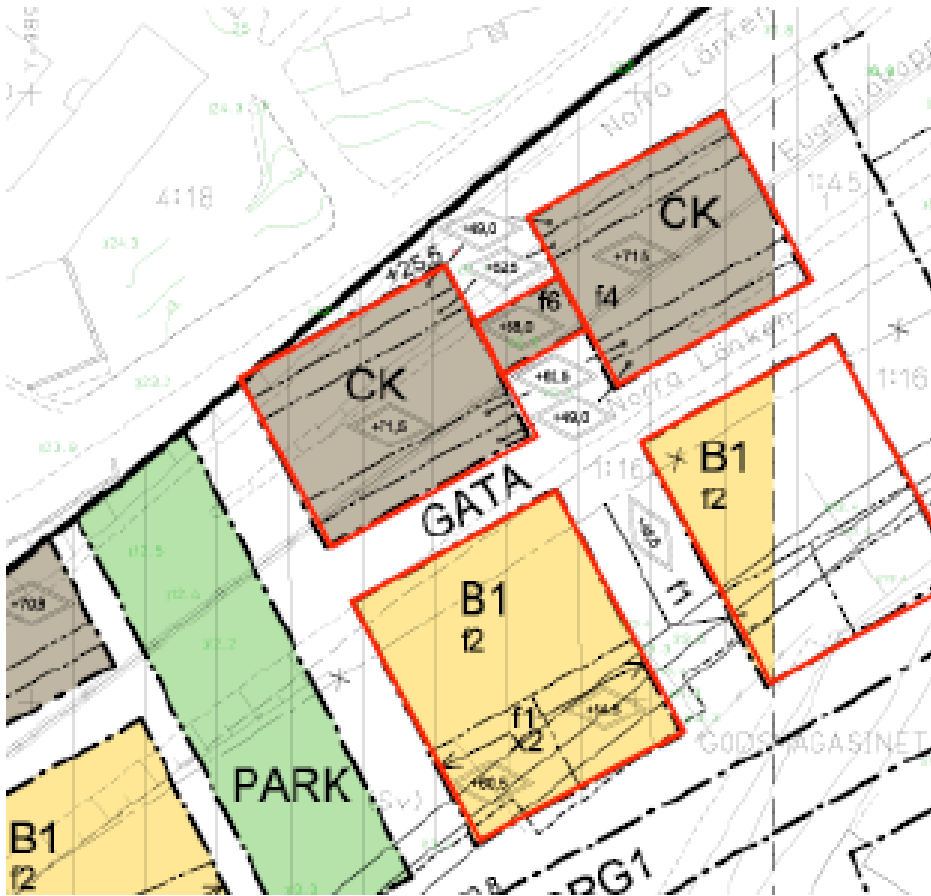
Avseende bostadsändamål har Exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttat).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttat).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttat).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson (inflyttat).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (in-flyttat i Innovationen, inflyttning pågår i Helix).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (inflyttning klar).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår, inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (produktion pågår, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, 150 HR till SKB (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Nr 11-12, 100 BR till HSB (byggstart preliminärt 2023, inflyttning från 2025).
- Nr 13, 90 st vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt 300 st studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2022, inflyttning från 2025).
- Organellen, 150 BR till Besqab (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Harvard och Greifswald, 150 BR till Castellum (byggstart 2021, inflyttning från 2023).
- Cambridge och Stanford, 310 BR till Atrium Ljungberg (byggstart 2022-2025, inflyttning från 2025-2028).

Kvarteren Greifswald, Harvard och Sorbonne

Kvarter Greifswald, Harvard och Sorbonne ingår i den första detaljplanen för stadsutvecklingsområde Hagastaden. En liten del av Sorbonne, i det nordvästra hörnet, ingår i detaljplanen för del av Hagaplan och Eugeniavägen. Kvarteren är belägna i mitten av den norra delen av Hagastaden mellan Hagaesplanaden och Eugeniavägen. Fastigheterna inom kvarteren är nyligen fastighetsbildade i fastigheterna Greifswald 1, Harvard 1, Sorbonne 1 och Sorbonne 2.

Kontorshusen får sina huvudentréer norrut mot Eugeniavägen medan bostadshusen är belägna mot söder på Hagaesplanaden alldeles intill Norra Stationsparken. Väster om kvarteren ligger Hälsingegatan, utpekat som ett huvudgångstråk, som även den angränsar till den norra delen av Norra Stationsparken.



Kvarteren Sorbonne (gråa) samt Greifswald och Harvard (gula) i Hagastaden.

Greifswald 1 och Harvard 1 är planlagda för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Här skapas cirka 230 lägenheter/bostadsrätter som fördelas i fyra olika huskroppar bestående av en hög- och en lågdel. Mot Hagaesplanaden blir det öppna och välkomnande entréer och publika lokaler.

Sorbonne 1 och 2 är planlagda för kommersiella lokaler och omfattar drygt 23 000 kvm ljus BTA kontor och bottenvåningslokaler. I enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan ska det finnas butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Byggnaderna kommer att vara sammanlänkande med varandra både över och under mark.

Husen kommer att byggas ovanpå vägtunnlarna för E4/E20 samt järnvägstunnel vilket medför stora utmaningar gällande byggnadernas grundläggning och uppförande.

Parkeringsplatser kommer inte att kunna inrymmas inom fastigheterna. Fastighetens parkeringsbehov kommer därför att tillgodoses genom parkeringsköp i närliggande P-Hus Hagastaden, som är under uppförande av Stockholms Parkerings AB.

I ett första skede uppförs grund- och källarvåningar. Under denna tid regleras nyttjande av fastigheterna med arrende. När staden har byggt upp arbetsgator runt kvarteret kan fastigheterna tillträdas och försäljningen genomföras. Byggnation av resterande delar av husen kan då påbörjas.

Byggstart för fastigheten Sorbonne 1 är planerad till slutet av maj 2021 och för fastigheten Sorbonne 2 till slutet av september samma år. Tillträdet beräknas ske i augusti 2023 och första inflyttning är planerad till sommaren 2025.

För bostadshusen beräknas byggstart ske i slutet av maj 2021 på fastigheten Greifswald 1 respektive i slutet av september 2021 på Harvard 1. Greifswald 1 planeras att tillträdas i mars 2023 och Harvard 1 planeras att tillträdas senast december 2023. Första inflyttning beräknas ske september 2024.

Förändring av markanvisning

Castellum Stockholm AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 2 februari 2019 markanvisning för kontorsändamål i kvarter Sorbonne och för bostadsändamål om totalt ca 150 lägenheter i kvarteren Greifswald och Harvard.

Vid fortsatt projektering samt i bygglovsansökan har det visat sig att byggnaderna för bostadsändamål kan komma att innehålla totalt ca 230 lägenheter, d v s totalt 81 stycken fler. Markanvisningen utökas därför med 49 lägenheter för Greifswald och 32 lägenheter för Harvard.

Castellum Stockholm AB har, efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att deras dotterbolag Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB istället ska överta markanvisningen såsom byggherre varför exploateringskontoret föreslår att markanvisningen överläts till dotterbolaget.

För att möjliggöra och förenkla genomförandet har det varit nödvändigt att låta en aktör ta ett övergripande ansvar för utvecklingen av byggrätterna i området. Detta på grund av den komplexa grundläggningen som delvis hänger samman för de tre kvarteren. I markanvisningsavtalet anges dock att Castellum Stockholm AB ges möjligheten att ta in en part för att i samverkan med utveckla bostadskvarteren.

Sedan markanvisningsavtalet tecknades har Castellum Stockholm AB därför arbetat tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB för att möjliggöra ett samarbete emellan dem. Båda parterna har därför medverkat i förhandlingarna avseende överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Exploateringskontoret är överens med parterna om att Einar Mattsson Projekt AB:s bolag i samma koncern, Hagaloket I Fastighets AB och Hagaloket II Fastighets AB, övertar den del av markanvisningen som berör bostadskvarteren, fastigheterna Greifswald 1 och Harvard 1, på oförändrade villkor.

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Hagaloket I Fastighets AB, Hagaloket II Fastighets AB och Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB med syfte att samordna och hålla ihop genomförandet och byggnationen inom de markanvisade fastigheterna. I genomförandeavtalet anges principer för samordning kring planering, projektering samt utförande av grundläggning och uppförande av källarvåningar inom markområdet och innebär att det är Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB som fortsatt har huvudansvaret för samordning med staden för perioden då grundläggning utförs och källarvåningar uppförs.

Överenskommelse om exploatering

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB innebär i huvudsak följande (bilaga 1):

- Staden överlåter med äganderätt fastigheten Sorbonne 1, med ett område om 1 208 kvadratmeter, samt fastigheten Sorbonne 2, med ett område om 1 296 kvadratmeter, till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB för en överkommen preliminär köpeskillning om 460 104 000 kronor, i prisläge 2018-08-01, prisläget gäller även för alla nedanstående priser.
- Den preliminära köpeskillningen för kommersiella lokaler för kontor ovan bottenvåning baseras på ett pris om 21 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 20 596 m².
- Den preliminära köpeskillningen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 12 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 2 299 m².
- Vid beräkning av pris per m² ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Om laga kraft vunnet bygglov saknas vid tillträde ska tilläggsköpeskillning utgå om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Fastigheten Sorbonne 2 kommer utöver kvartersmark enligt detaljplan att omfatta ett 3D-utrymme under marknivå som ansluter till den intilliggande fastigheten Sorbonne 1.
- Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska inom fastigheterna uppföra kontor om ca 23 000 m² ljus BTA. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till sommaren 2021 och första inflyttning planeras till sommaren 2025.
- Då byggnationen på fastigheterna kommer att ske ovanpå vägtunnlar för E4/E20 följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2.
- Byggnation av grund och källarvåningar sker innan Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB har tillträtt fastigheterna, under denna tid regleras nyttjandet av marken med arrende. Arrendeavtal ska tecknas innan byggnationen påbörjas.
- Castellum Stockholm AB ansvarar solidariskt med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

- Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2021-05-31.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med Hagaloket I Fastighets AB avseende fastigheten Greifswald 1 innebär i huvudsak följande (bilaga 2):

- Staden överlåter med äganderätt fastigheten Greifswald 1, ett område om 1 727 kvadratmeter, till Hagaloket I Fastighets AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 190 274 000 kronor, i prisläge 2018-08-01, prisläget gäller även för alla nedanstående priser.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 000 kronor per m2 ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 8 766 m2.
- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 14 000 kronor per m2 ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 442 m2.
- Vid beräkning av pris per m2 ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Om laga kraft vunnit bygglov saknas vid tillträde ska tilläggsköpeskilling utgå om den värdegrundande arean i laga kraft vunnit bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Hagaloket I Fastighets AB ska inom fastigheten uppföra cirka 124 bostäder. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till sommaren 2021 och första inflyttning planeras till våren 2024.
- Då byggnationen på fastigheterna kommer att ske ovanpå vägtunnlar för E4/E20 samt järnvägstunneltunnel följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill fastigheten Greifswald 1.
- Byggnation av grund och källarvåningar sker innan Hagaloket I Fastighets AB har tillträtt fastigheten, under denna tid regleras nyttjandet av marken med arrende. Arrendeavtal ska tecknas innan byggnationen påbörjas.
- Einar Mattsson Projekt AB ansvarar solidariskt med Hagaloket I Fastighets AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.
- Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2021-05-31.

Överenskommelsen med Hagaloket II Fastighets AB avseende fastigheten Harvard 1 innebär i huvudsak följande (bilaga 3):

- Staden överlåter med äganderätt fastigheten Harvard 1, ett område om 1 627 kvadratmeter, till Hagaloket I Fastighets AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 152 334 000 kronor, i prisläge 2018-08-01, prisläget gäller även för alla nedanstående priser.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 000 kronor per m2 ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 6 896 m2.

- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 14 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 537 m².
- Vid beräkning av pris per m² ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Om laga kraft vunnet bygglov saknas vid tillträde ska tilläggsköpeskillning utgå om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Hagaloket II Fastighets AB ska inom fastigheterna uppföra bostäder fördelat på cirka 107 nya lägenheter. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är beräknad till december 2021 och första inflyttning planeras till början av 2025.
- Då byggnationen på fastigheterna kommer att ske ovanpå vägtunnlar för E4/E20 samt järnvägstunnel följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill fastigheten Harvard 1.
- Byggnation av grund och källarvåningar sker innan Hagaloket II Fastighets AB har tillträtt fastigheten. Under denna tid regleras Bolagets nyttjande av marken med arrende. Arrendeavtal ska tecknas innan byggstart mellan parterna.
- Einar Mattsson Projekt AB ansvarar solidariskt med Hagaloket II Fastighets AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.
- Överenskommelsen är villkorad av att den ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2021-05-31.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens kommande utgifter kopplade till exploateringen av fastigheterna omfattar främst iordningsställande av omkring-liggande allmän platsmark.

Exploateringskontoret bedömer att överlåtelse av fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Harvard 1 och Greifswald 1 samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom Hagastadens genomförandebeslut, vilket godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2018-04333.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styr-dokument. Nedan sammanfattas de mål som Hagastaden och exploateringen av fastigheterna främst uppfyller.

Näringsliv

Den gemensamma visionen för stadsutvecklingsområdet Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Kvarteren Sorbonne kommer att ge ett tillskott på ca 20 000 m² kommersiella ytor för kontor och därigenom skapas ca 2 100 nya arbetsplatser i Hagastaden. Samtliga byggnaders bottenvåningar ska fyllas med publika verksamheter som till exempel restauranger, caféer och butiker.

Hållbara och attraktiva stadsmiljöer

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I överenskommelserna om exploatering ställs krav på att Bolagen ska följa stadens hållbarhetskrav för byggande på stadens mark. Inom Hagastaden liksom i övriga staden ställs dessa krav vid samtliga markanvisningar och efterföljande överenskommelser om exploatering.

Genom fastigheternas läge i direkt anslutning till Norra Stationsparken finns i omgivningen såväl grönytor som möjlighet till rekreation. Från Norra Stationsparken och österut planeras en gång- och cykelbro över Uppsalavägen, som gör att Hagaparken och Brunnsviken blir mer lättillgängliga. Mellan fastigheterna Sorbonne 1 och 2 planeras en torgyta och målet är att minimera biltrafiken mellan kvarteren. Bostadshuset och kontorshuset skapar gemensamt den funktionsblandning i stadsdelen som genererar förutsättningar för en levande stadsdel. Utbyggnaden av kvarteren är därför en viktig del i förverkligandet av visionen för Hagastaden. Byggnadernas läge och dess publika bottenvåningar bidrar till en attraktiv stadsmiljö.

Tillgänglighet och jämställdhet

Det gamla stationsområdet Norra Station och intilliggande område kring Norrtull var tidigare en otillgänglig plats, som av många uppfattades som otrygg. Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts de tidigare otillgängliga ytorna med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv bedöms som positivt. Genom att skapa en funktionsblandad bebyggelse ges förutsättningar för att området ska vara levande under en stor del av dygnets timmar, som gör stadsmiljön tryggare att vistas i även i mörker.

Hagastaden kommer att få god tillgång till kollektivtrafik främst genom att den nya tunnelbanans Arenastadslinje passerar området och en ny station anläggs under Hagaplan. Pendeltågsstation Odenplan ligger i närheten av området och såväl Hagaplan som Eugeniavägen kommer att trafikeras av buss.

Inom Hagastaden läggs också stort fokus på utveckling av cykelstråk, bland annat för att binda samman lärosätena Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Hagesplanaden planeras bli en cykelfartsgata och Hagastadens huvudcykelstråk vilket skapar bättre förutsättningar för att använda cykeln som transportmedel samt för cykelpendling.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarteren som kommer bidra till att Hagastaden blir den varierade stadsdel där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation som tidigare fastställdes i den gemensamma visionen för Hagastaden.

Kvarterens utbyggnad 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.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen för Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarteren som kommer att bidra till att Hagastaden blir den varierade stadsdel som framgår av visionen. Kvarterens utbyggnad bidrar till en attraktiv stadsmiljö, bland annat genom att bottenvåningarna ska fyllas med restauranger, caféer och butiker.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030, och till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Kvarteren Sorbonne kommer att ge ett tillskott på cirka 20 000 m² kommersiella ytor för kontor och därigenom skapas cirka 2 100 nya arbetsplatser i Hagastaden. Bostäder och kontor kommer att byggas i ett läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Den nya tunnelbanans Arenastadslinje kommer att passera genom området, och en ny station anläggs under Hagaplan. Pendeltågsstationen Odenplan ligger i närheten av området, och såväl Hagaplan som Eugeniavägen kommer att trafikeras av buss. Inom Hagastaden läggs också stort fokus på utveckling av cykelstråk, bland annat för att binda samman lärosätena Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att överlåtelse av fastigheterna Sorbonne 1, Sorbonne 2, Harvard 1 och Greifswald 1 samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom den projektbudget som godkändes av kommunfullmäktige i genomförandebeslutet för projekt Hagastaden i mars 2010.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att § 1.2 och § 1.4 i bilaga 3, som avser fastigheten Harvard 1, på två ställen felaktigt refererar till fastigheten Greifswald 1. Stadsledningskontoret anser därför att bilagan ska korrigeras.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att: (1) Försäljning av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB med en preliminär försäljningsinkomst om 460 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.

(2) Försäljning av fastigheten Greifswald 1 till Hagaloket I Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 190 mnkr godkänns och

exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2.

(3) Försäljning av fastigheten Harvard 1 till Hagaloket II Fastighets AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 152 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 3.

(4) Exploateringsnämnden medges rätt att korrigera bilaga 3 i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets synpunkter.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Catharina Gabrielsson (V) enligt följande.

När de ursprungliga markanvisningarna var uppe i nämnden föreslog Vänsterpartiet att kontoret skulle återkomma med ett förslag som innebär hyresrätter då Hagastaden med nuvarande planering kommer att domineras av bostadsrätter liksom resten av innerstaden. Bristen på mångfald i boendeformer är särskilt anmärkningsvärd mot bakgrund av att stadsdelen profileras som ett framtida nav för vetenskap och forskning. I vårt avslagsförslag markerade vi att kvarvarande markanvisningar för bostäder i Hagastaden därför borde upplåtas som hyresrätt samt student- och forskarbostäder för att studenter, doktorander och gästforskare faktiskt också ska ha möjlighet att bo där. När det nu visat sig att det är möjligt att inrymma 81 fler lägenheter i projektet borde dessa ha varit hyresrätter.

Det som framförallt saknas i Stockholm idag är hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik både syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter, öka andelen bostäder med överkomliga hyror och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden.