



Förändring av markanvisning samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Ribosomen, del av fastigheten Vasastaden 1:16, Hagastaden, Vasastaden

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Kontor AB till en preliminär köpeskilling om cirka 196 miljoner kronor respektive Ribosomen Bostäder AB till en preliminär köpeskilling om cirka 134 miljoner kronor godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Ribosomen, del av fastigheten Vasastaden 1:16, enligt bilaga 1 till utlåtandet till utlåtandet, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

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. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för projektet. Ett reviderat genomförandebeslut för Hagastaden godkändes av kommunfullmäktige i december 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden, där kvarter Ribosomen är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023.

Kvarteret Ribosomen kommer att avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16. Kvarteret Ribosomen kommer efter fastighetsbildning att bestå av en kontorsfastighet och en bostadsfastighet. Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 75 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och kontorsfastigheten beräknas ge plats åt cirka 750 arbetsplatser. Tillträde och byggstart är planerad till början av år 2027 för kontorsfastigheten och i mitten av år 2028 för bostadsfastigheten. Att detaljplanen för

östra Hagastaden vinner laga kraft är en förutsättning för att bolagen ska kunna tillträda fastigheterna och påbörja byggnation inom kvarteret.

Exploateringsnämnden godkände den 25 april 2024 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Kontor AB med en preliminär köpeskilling om cirka 196 miljoner kronor samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Bostäder AB med en preliminär köpeskilling om cirka 134 miljoner kronor. Totalt beräknas de preliminära försäljningsinkomsterna för kvarteret till cirka 330 miljoner kronor. Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 september 2024.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarteret Ribosomen. Det är av stor betydelse att östra Hagastadens genomförande påbörjas så att visionen för Hagastaden kan förverkligas. Inom kvarteret Ribosomen ska 75 lägenheter byggas, vilket bidrar till att uppfylla målet i 2024 års budget att 140 000 nya bostäder ska byggas till år 2035, och till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i Stockholmsförhandlingen. Utbygganden ger även ett tillskott av kontors- och butikslokaler. Kvarteret Ribosomen kommer att inrymma cirka 750 arbetsplatser. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att de utgifter som exploatering av kvarteret Ribosomen medför ryms inom den projektbudget som i december 2021 godkändes av kommunfullmäktige i det reviderade genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Hagastaden växer nu fram med en kombination av bostäder, parker, torg och ett kunskapsintensivt näringsliv inom life science. Den nya stadsdelen har möjliggjorts genom överdäckning av motorvägar och järnväg.

Det är positivt att utbyggnaden av kvarteret Ribosomen nu närmar sig. Östra Hagastadens genomförande behöver påbörjas för att visionen för Hagastaden kan förverkligas. Projektet omfattar 75 lägenheter och kontors- och butikslokaler med cirka 750 arbetsplatser. Kvarterets utbyggnad bidrar till en livfull och attraktiv stadsmiljö, bland annat genom de publika lokalerna där till exempel restauranger, caféer eller butiker kan etableras i bottenvåningarna.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2024/599-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 11 september 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

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. Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav knappt 4 000 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.

Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för projektet. Ett reviderat genomförandebeslut för Hagastaden godkändes av kommunfullmäktige i december 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden, där kvarter Ribosomen är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023.

Förändring av markanvisning

Ribosomen Kontor AB och Humlegården Fastigheter AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden den 21 april 2021 markanvisning för kontors- och bostadsändamål inom kvarteret Ribosomen i Hagastaden. Ribosomen Kontor AB, som är ett dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB, har efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att Ribosomen Bostäder AB, även det ett dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB, övertar markanvisningen för bostadsdelen inom kvarteret. Exploateringsnämnden godkände den 25 april 2024 att markanvisningen för den del av kvarteret Ribosomen som avser bostäder överläts från Ribosomen Kontor AB på oförändrade villkor till Ribosomen Bostäder AB.

Överenskommelser om exploatering

Kvarteret Ribosomen kommer, efter det att detaljplanen för östra Hagastaden vunnit laga kraft, att avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16. Kvarteret Ribosomen kommer efter fastighetsbildning att bestå av en kontorsfastighet om cirka 8 000 kvm planlagda för kommersiella lokaler, och en bostadsfastighet om cirka 6 300 kvm planlagda för bostäder. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka kontorsfastigheten. I enlighet med gällande parkeringsstrategi för Hagastaden ska bolagen köpa parkeringsplatser i P-hus Hagastaden för parkeringsbehovet för såväl bostads- som kontorsfastigheten.

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Ribosomen Kontor AB innebär i huvudsak följande, enligt bilaga:

- Staden överläter med äganderätt del av kvarteret Ribosomen, till Ribosomen Kontor AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 196 250 000 kronor i prisläge 2020-01-01.

- Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler och kontor baseras på ett pris om 25 000 kronor per kvm ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 7 850 kvm ljus BTA.
- Vid tillträdet ska köpeskillingen beräknas enligt laga kraft vunnet bygglov. Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Ribosomen Kontor AB ska inom kvarteret uppföra kontor och kommersiella lokaler i bottenvåningarna om cirka 7 850 kvm ljus BTA vilket innebär cirka 750 arbetsplatser.
- Ribosomen Kontor AB ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.
- Tillträde för kontorsfastigheten är preliminärt planerad att ske i januari 2027 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras under åren 2029-2030.
- Humlegården Fastigheter AB ansvarar solidariskt med Ribosomen Kontor AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med Ribosomen Bostäder AB innebär i huvudsak följande, enligt bilaga:

- Staden överlåter med äganderätt del av kvarteret Ribosomen till Ribosomen Bostäder AB för en överkommen preliminär köpeskillning om 134 375 000 kronor, i prisläge 2020-01-01.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 500 kronor per kvm ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 6 250 kvm ljus BTA.
- Vid tillträdet ska köpeskillingen beräknas enligt laga kraft vunnet bygglov. Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Ribosomen Bostäder AB ska inom kvarteret uppföra 75 bostadsrättslägenheter. Byggstart och tillträde för bostadsfastigheten är 1,5 år efter tillträdet för kontorsfastigheten, preliminärt juni 2028. Första inflyttning planeras till år 2030.
- Humlegården Fastigheter AB ansvarar solidariskt med Ribosomen Bostäder AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Överenskommelsens giltighet är villkorad av att överenskommelsen godkänns av kommunfullmäktige senast den 30 september 2024. Att detaljplanen för östra

Hagastaden vinner laga kraft är en förutsättning för att bolagen ska kunna tillträda fastigheterna och påbörja byggnation inom kvarteret.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen för den del av kvarter Ribosomen som avser bostäder överläts från Ribosomen Kontor AB, namnändrat från Fastighets AB Stenhöga Ettan, på oförändrade villkor till Ribosomen Bostäder AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Kontor AB med en preliminär köpeskilling om cirka 196 miljoner kronor samt överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Bostäder AB med en preliminär köpeskilling om cirka 134 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelse, i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

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. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet. Ett reviderat genomförandebeslut för Hagastaden godkändes år 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden, där kvarter Ribosomen är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023. Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav knappt 4 000 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.

Fastighets AB Stenhöga Ettan, namnändrat till Ribosomen Kontor AB, och Humlegården Fastigheter AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 2021-04-21 markanvisning för kontors- och bostadsändamål inom kvarteret Ribosomen i Hagastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 2021-06-01, vilket förlängdes 2023-03-11. Denna överenskommelse fullföljer och ersätter markanvisningsavtalen i sin helhet.

Ribosomen Kontor AB, som är ett dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB, har efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att Ribosomen Bostäder AB, även det ett dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB, övertar markanvisningen för bostadsdelen inom kvarteret, varför markanvisningen för bostadsändamål föreslås överlåtas till Ribosomen Bostäder AB.

Kvarter Ribosomen kommer efter att fastighetsbildning skett bestå av två fastigheter om cirka 8 000 kvm ljus BTA planlagda för kommersiella lokaler, nedan kallad Kontorsfastigheten och cirka 6 300 kvm ljus BTA planlagda för bostäder, nedan kallad Bostadsfastigheten. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka Kontorsfastigheten. I enlighet med bestämmelser i detaljplanen ska det finnas butiker och/eller publika lokaler i delar av bottenvåningarna.

Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 75 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och Kontorsfastigheten beräknas ge plats åt cirka 750 arbetsplatser. Tillträde och byggstart är planerad till början av år 2027 för Kontorsfastigheten och i mitten av år 2028 för Bostadsfastigheten.

Köpeskillingen för kommersiella lokaler föreslås till 25 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge januari 2020, den preliminära försäljningsinkomsten för Kontorsfastigheten är 196 250 000 kronor. Köpeskillingen avseende byggrätt för bostäder föreslås till 21 500 kr per m² ljus BTA i prisläge januari 2020. Den preliminära försäljningsinkomsten för Bostadsfastigheten är 134 375 000 kronor. Totalt beräknas de preliminära försäljningsinkomsterna för kvarteret till 330 625 000 kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-03-08, dnr E2020-01058.

Exploateringskontoret bedömer att utgifter förknippade med exploateringen av kvarteret ryms inom tidigare fattade genomförandebeslut för Hagastaden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med Ribosomen Kontor AB, Ribosomen Bostäder AB och Humlegården Fastigheter AB.

Bakgrund till överenskommelsen

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.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav knappt 4 000 i Stockholms stad, över 2 000 bostäder är färdigställda och inflyttade. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel, service, utbildning och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Den första detaljplanen Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) (Dp 2009–02013–54), som omfattar de centrala delarna av Hagastaden från ett kvarter väster om Solnavägen fram till öster om Norrtull, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet. Ett reviderat genomförandebeslut godkändes av kommunfullmäktige i december 2021. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft. Detaljplanen för östra Hagastaden (Dp 2016–17865–54), inom vilken kvarteret Ribosomen är beläget antogs i kommunfullmäktige i december 2023 och är för närvarande överklagad. Inom östra Hagastaden, planeras för en blandning av bostäder, kontor, ett hotell, vård- och omsorgsboende, studentbostäder samt förskola och skola. En detaljplan för västra Hagastaden, (Dp 2016–06398) som omfattar ett område väster om Solnavägen längs med Norra Stationsgatan mellan Karlbergsvägen och Norrbackagatan, är under framtagande och samråd är planerat under år 2024. Ytterligare en detaljplan ingår i projekt Hagastaden, Del av Vasastaden 1:118, Vasastaden, (Dp2020–16471–54). Den detaljplanen omfattar ett område beläget norr om Wenner-Gren Center invid Sveaplan och planeras antas i slutet av år 2024.



Karta som visar de tre största detaljplanerna i Hagastaden. En svart ring markerar kvarter Ribosomen.

Detaljplanen för östra Hagastaden syftar till att fullfölja planerna för Hagastaden och har som huvudsyfte att skapa en tät, levande stadsmiljö kring Norrtull samt en värdig entré till Stockholm norrifrån och ett omhändertaget möte med Nationalstadsparken.

Kvarteret Ribosomen var planlagt för bostäder även i Hagastadens första detaljplan, där var kvarteret utformat efter arbetsplanen för Norra länken och en gatustruktur som kommer att ändras i och med detaljplan östra Hagastaden. Då det är svårt att klara rådande bullerkrav med enbart bostäder inom kvarteret anger detaljplanen för östra Hagastaden nu att bostäder endast får inrymmas över en viss höjd i byggnaderna och kvarterets utformning har anpassats för att stämma överens med den nu planerade gatustrukturen.

Kvarteret kommer, efter att detaljplan östra Hagastaden vunnit laga kraft, att avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16. Kvarter Ribosomen kommer efter fastighetsbildning bestå av två fastigheter om totalt cirka 14 300 kvm ljus BTA varav cirka 8 000 kvm ljus BTA planlagda för kontor med butiker och/eller publika lokaler i delar av bottenvåningarna, nedan kallad Kontorsfastigheten och cirka 6 300 kvm ljus BTA planlagda för bostäder, nedan kallad Bostadsfastigheten.

Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 75 stycken bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och Kontorsfastigheten beräknas innehålla cirka 750 arbetsplatser. Tillträde och byggstart är planerad till början av år 2027 för Kontorsfastigheten och i mitten av år 2028 för Bostadsfastigheten. En första inflyttning kan ske år 2030 om tidpunkten för byggstart sker som planerat.

Markområdet är i stadens ägo och består idag av en grusad yta som används för etablering och upplag inom projekt Hagastaden.

Tidigare beslut

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

- Antagande av detaljplan för Del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) (Dp 2009–02013-54), år 2011.
- Genomförandebeslut år 2010.
- Startpromemoriaför planläggning av Del av Vasastaden 1:118, Vasastaden, (DP 2020–16471–54), år 2014.
- Antagande av detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen Vasastaden 1:16 m.fl. (Dp 2017–04313–54), år 2016.
- Startpromemoria för planläggning av Västra Hagastaden, Vasastaden 1:42 m.fl. (Dp 2016–06398), år 2020.
- Reviderat genomförandebeslut år 2021.
- Antagande av detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. (DP 2016–17865–54), år 2023.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, Ribosomen, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge, Stanford, 12, 38.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Getingen, 11, 15, 37, 38, 39.

- Markanvisning avseende studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13.
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald, Harvard, Cambridge, Stanford.
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Mitokondrien, Sorbonne, Pisa.
- Överenskommelse om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering

Kvarteret Ribosomen kommer att utgöras av två fastigheter, där Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka Kontorsfastigheten. Ribosomen Kontor AB ska förvärva Kontorsfastigheten. Ribosomen Bostäder AB ska uppföra och förvärva Bostadsfastigheten, därav tecknas överenskommelsen med båda parter samt moderbolaget Humlegården Fastigheter AB. Ribosomen Kontor AB, Ribosomen Bostäder AB samt Humlegården Fastigheter AB kallas fortsättningsvis gemensamt Bolagen.

Erläggande av köpeskilling samt byggstart kommer att ske vid två olika tidpunkter. I enlighet med gällande parkeringsstrategi för Hagastaden ska Bolagen köpa parkeringsplatser i P-hus Hagastaden för att uppfylla parkeringsbehovet för såväl Bostads- som Kontorsfastigheten.



Karta som visar kvarter Ribosomen markerat i lila

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Ribosomen Kontor AB innebär i huvudsak följande, enligt bilaga 1:

- Staden överlåter med äganderätt del av kvarteret Ribosomen, till Ribosomen Kontor AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 196 250 000 miljoner kronor i prisläge 2020-01-01.
- Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler och kontor baseras på ett pris om 25 000 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 7 850 m² ljus BTA.
- Vid tillträdet ska köpeskillingen beräknas enligt laga kraft vunnet bygglov. Tilläggsköpeskilling ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Ribosomen Kontor AB ska inom kvarteret uppföra kontor och kommersiella lokaler i bottenvåningarna om cirka 7 850 kvm ljus BTA vilket innebär cirka 750 arbetsplatser. Ribosomen Kontor AB ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.
- Tillträde för kontorsfastigheten är preliminärt planerad att ske i januari 2027 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras under åren 2029-2030.
- Humlegården Fastigheter AB ansvarar solidariskt med Ribosomen Kontor AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med Ribosomen Bostäder AB innebär i huvudsak följande, enligt bilaga 1:

- Staden överlåter med äganderätt del av kvarteret Ribosomen till Ribosomen Bostäder AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 134 375 000 miljoner kronor, i prisläge 2020-01-01.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 500 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 6 250 m² ljus BTA.
- Vid tillträdet ska köpeskillingen beräknas enligt laga kraft vunnet bygglov. Tilläggsköpeskilling ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Ribosomen Bostäder AB ska inom kvarteret uppföra 75 bostadsrättslägenheter. Byggstart och tillträde för Bostadsfastigheten är 1,5 år efter tillträdet för Kontorsfastigheten, preliminärt juni 2028. Första inflyttning planeras till år 2030.

- Humlegården Fastigheter AB ansvarar solidariskt med Ribosomen Bostäder AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen.

Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2024-09-30. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-03-08, dnr E2020-01058.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden, dnr E2021-02516.

Bolagen står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmarken.

Bolagen har bekostat framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Bolagen förvärvar marken avsedd för kommersiella ändamål och bostadsändamål. Den totala försäljningsintäkten beräknas till cirka 330 miljoner kronor. Försäljningen av marken sker i enlighet med tidigare fattat reviderat genomförandebeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Inom hela Hagastaden planeras det byggas cirka 3 900 nya bostäder varav 600 planeras inom östra Hagastaden, 330 av dem är studentlägenheter upplåtna med hyresrätt och cirka 90 avser lägenheter upplåtna med hyresrätt i ett vård- och omsorgsboende. Inom kvarter Ribosomen ska 75 bostadsrättslägenheter byggas och bidrar således till att uppfylla målet i 2024 års budget att 140 000 nya bostäder med tillhörande infrastruktur och samhällsservice ska byggas till år 2035.

Hagastaden fortsätter att utvecklas i enlighet med exploateringsnämndens budgetmål att ”alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor” och kommer när det är helt utbyggt att vara en stadsdel med stor variation och blandad bebyggelse med olika innehåll, flera nya idrottshallar och parker samt inslag av kultur.

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala och regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetstillfällen inom Stockholms stad. Kvarteret Ribosomen kommer att inrymma cirka 750 arbetsplatser.

I enlighet med detaljplanen för östra Hagastaden kommer Ribosomen Kontor AB även att ha butiker/publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Aktuell överenskommelse om exploatering utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Social hållbarhet

Integrerat med planarbetet för östra Hagastaden har en kombinerad barnkonsekvensanalys och social värdeanalys genomförts i syfte att förstå och utveckla området för att bli inkluderande för en bred målgrupp. Staden görs mer sammanhängande genom att sambanden mellan Stockholm, Solna, Hagaparken, Vasastaden och övriga Norrmalm stärks, bland annat genom ett förstärkt gång- och cykelvägnät och förändrad utformning av Sveavägen och Uppsalavägen. Nationalstadsparken tillgängliggörs och bättre förutsättningar för handel och annan service skapas.

Den för Hagastaden grundläggande ambitionen att bygga en tät stad med innerstadens stadskvalitéer skapar många positiva förändringar, däribland för det sociala livet i området.

I och med att flytt av trafikleder kommer att göras och trafikrum smalnas av så kommer plats att ges för en stadsbebyggelse som både skyddar mot buller och ger möjlighet till en lugnare stadsmiljö där nya kvalitativa gröna ytor kan tillskapas i mötet mellan stad och park. Trafiksäkerheten kommer att öka och gatornas barriärverkan kommer att minska. Goda möjligheter till olika vistelsevärden skapas genom gröna stråk och promenader, lek, bollek och gröna oaser. Det är sociotopvärden som det idag råder brist på inom Norrmalm.

I östra Hagastaden skapas flera nya mötesplatser, till exempel Tullhusplatsen som blir ett helt nytt offentligt rum med plats för möten, evenemang, aktivitet och vardagsliv samt den så kallade aktivitetsparken, en ny park som ska bli en inkluderande plats där variation och mångfald är ledord med särskilt fokus på jämlikhet och biodiversitet.

En kommunikationsplan har tagits fram av projektet med syfte att både före och under genomförandetiden för Hagastadens olika delar kontinuerligt arbeta med information om projektet till boende, hyresgäster och de som passerar och rör sig i området.

Tillgänglighet

Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts de tidigare otillgängliga ytorna med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser. Stråk för fotgängare och cyklister kan idag upplevas som svårlästa och otrygga. Tillgängligheten till målpunkter i angränsande parker ökar med utbyggnaden. Nya gång- och cykelstråk som byggs är viktiga för att området ska få den önskade funktionen att koppla ihop Hagastaden och

Vetenskapsstaden, samtidigt som de minskar barriäreffekterna mot kringliggande områden. Befintliga entréer till Hagaparken, vid Wenner-Gren Center och vid Stallmästaregården, kommer att bli tydligare och ökar tillgängligheten till Brunnsviken-Haga.

Barnrättsperspektivet

Integrerat med planarbetet för östra Hagastaden har en kombinerad barnkonsekvensanalys och social värdeanalys genomförts i syfte att förstå och utveckla området för att bli inkluderande för en bred målgrupp. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn i stort då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Jämställdhet och trygghet

Detaljplanen för östra Hagastaden bygger på att hela området omkring Norrtull utvecklas med bebyggelse och en stadsmässig gatustruktur. Trafiklösningen blir tydlig och effektiv för samtliga trafikslag. Framkomligheten, orienterbarheten och tryggheten för gång- och cykeltrafiken förbättras samtidigt som framkomligheten för kollektiv- och biltrafiken blir fortsatt hög.

Detaljplanen för östra Hagastaden tar god hänsyn till faktorer som genus och ålder. I takt med att området byggs ut och blir mer befolkat kommer också tryggheten att öka. Trafiksäkerheten inom området kommer avsevärt förbättras för både vuxna och äldre barn. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk.

För ökad trygghet ska samtliga byggnader inom Hagastaden inrymma publika bottenvåningslokaler. Den blandning av kontor, bostäder, hotell, studentbostäder, äldreboende, skola och förskola som planeras inom Hagastaden skapar förutsättningar för en blandad och jämställd del av staden. I forandet av den föreslagna aktivitetsparken har stor vikt lagts vid genusperspektivet för att skapa en plats där tjejer och killar ges lika incitament och möjligheter att nyttja parken.

Under utbyggnaden av östra Hagastaden kommer provisoriska plank att sättas upp som en trygghetsskapande åtgärd för att skilja gående och cyklister från övrig trafik. Planken kommer också att användas i kommunikationssyfte med information om pågående arbeten och visionsbilder.

Miljömässig hållbarhet

Hagastaden har en hög ambitionsnivå när det gäller miljömässig hållbarhet och arbetar mot miljömålet om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Nedan följer ett urval av hur projektet arbetar med några av miljömålen:

Miljömål: Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö

Inom Hagastaden planeras bebyggelse för mindre bullerkänsliga ändamål som till exempel kontor i de mest bullerutsatta lägena. Detaljplanen medger bostäder i de kvarter som ur ett helhetsperspektiv bedöms lämpligast för bostäder. Inom kvarter Ribosomen kommer konor att byggas i de mest bullerutsatta lägena och bostäder från och med våning fem och uppåt, bostäderna får därför mycket goda boendekvaliteter.

Miljömål: En fossilfri organisation 2030 och Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040

Exploateringskontoret avser när det gäller de egna entreprenaderna att succesivt öka andelen elektrifierad maskinpark genom att ställa krav på eldrivna fordon i entreprenadupphandlingar.

Miljömål: Ett resurssmart Stockholm

Exploateringskontoret kommer, om det är möjligt, att för såväl sina egna entreprenader och byggaktörernas att använda sig av Stockholms stads masslogistikcenter i Norra Djurgårdsstaden. Det innebär kortare transporter och möjlighet att återanvända massor lokalt och minskar även kostnaderna för deponi och behovet av materialinköp.

Miljömål: Ett klimatanpassat Stockholm

Inom östra Hagastaden planeras för att använda takdagvatten för att bevattna träd i gatumiljö, vilket medför att belastningen på det allmänna dagvattensystemet minskar.

Tidig miljöbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen för östra Hagastaden. Miljöbedömningen har avgränsats till att bedöma miljöaspekterna stadsmiljö, kulturhistoriska bebyggelse- och landskapsbildsvärden, naturmiljö, rekreation, vattenmiljöer, luftkvalitet, buller, risker och marföroreningar. För aspekterna stadsbild och kulturmiljö har en separat miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, Miljökonsekvensbeskrivning Östra Hagastaden, del 2. Övriga miljöaspekter hanteras i Miljökonsekvensbeskrivning för Östra Hagastaden, del 1.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Hagastaden kommer ingen grönyta att tas i anspråk då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgjorts av ett otillgängligt trafikområde. Nya grönområden skapas och tidigare ytor för vägar och järnväg bebyggs. Riklig trädplantering längs gator och platser skapar en grön stadsmiljö samt förstärkt grönstruktur inom området med positiva effekter för lokala ekologiska värden och spridningsvägar.

Ekologiska samband

Till detaljplanen för östra Hagastaden gjordes en ekologiutredning Östra Hagastaden Ekologisk spridningsanalys, naturvärdesinventering, och skyddsvärda träd (dnr 2016-17865). I utredningen pekas viktiga åtgärder för att gynna biologisk mångfald och spridning av olika arter ut. För eklevande insekter och fåglar krävs t.ex. fri sikt och

rimliga avstånd mellan träden. Detta säkerställs genom att gator och platser planteras med hundratals nya träd. Träden och grönytorna kopplar mot omgivande grönområden och vidare in mot Norrmalms parker respektive mot park och träd i gatumiljöerna för det som byggts och planeras byggas inom Hagastadens första detaljplan. Andra åtgärder för att gynna biologisk mångfald är att använda en stor artvariation i vegetationen. Val av arter ska stärka sambandet med Hagaparken/Bellevue och arter som gynnar pollinerande insekter prioriteras. En robust grönstruktur som klarar klimatförändringarna eftersträvas.

En kartering av skyddsvärda träd planområdet har gjorts. Inga av de mest skyddsvärda träden eller träd med höga naturvärden behöver avverkas till följd av exploateringen. De alléträd som behöver tas ned ersätts med nya trädalléer. Inga av de alléträd som påverkas ingår heller i några viktiga spridningssamband (fåglar, insekter). Totalt ska uppemot 1 000 nya träd planeras inom östra Hagastaden som långsiktigt kommer att stärka de ekologiska värdena och spridningssambanden inom Hagastaden och med andra nära liggande parker.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” avseende transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven kommer att följas upp stadens i uppföljningsportal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart inom kvarter Ribosomen planeras ske i samband med tillträde av Kontorsfastigheten i januari 2027. Den totala byggtiden är cirka 3 år. Innan Bolagen kan påbörja sina byggnationer ska staden utföra gatu- och ledningsarbeten. De preliminära tiderna som anges i överenskommelsen innebär att inflyttning i Kontorsfastigheten kan ske tidigast år 2029. Stadens iordningsställande av anslutande allmän platsmark sker efter Bolagens färdigställande, vilket då kommer att ske efter år 2030.

Risker och osäkerheter

Ett kontinuerligt riskarbete bedrivs inom projektet där risker identifieras, bedöms och hanteras. De största osäkerheterna och riskerna som nämns nedan är risker som härrör östra Hagastaden och kvarter Ribosomen.

Detaljplan laga kraft

Att detaljplanen för östra Hagastaden vinner laga kraft är en förutsättning för att Bolagen kan tillträda fastigheterna och påbörja sin byggnation inom kvarteret. Projektet har bedömt att planen för östra Hagastaden ska vinna laga kraft senast juni 2026, om rättsprocessen tar längre tid så kommer tidplanen att förskjutas med motsvarande tid.

Lednings- och gatuarbeten

För att kvarteret ska kunna bebyggas i enlighet med detaljplan östra Hagastaden måste befintlig gatustruktur byggas om och det krävs även ny- och omläggning av ledningar. Arbeten kopplade till ombyggnad av gatustruktur och ledningsarbeten är mycket omfattande och vid en tidsförlängning av exploateringskontorets kommande entreprenader är sannolikheten stor att tillträden av Bostads- och Kontorsfastigheten flyttas framåt i tiden, vilket påverkar den gemensamma huvudtidplanen.

Samordning mellan byggaktörer

Inom projekt Hagastaden ska flera aktörer med en mängd samband och beroenden samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggaktörer och övriga aktörer i området. Samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess. I anslutning till kvarteret finns ett dagvattenmagasin som hänsyn måste tas till vid grundläggning, det kräver särskild samordning och viss produktionsordning med byggnation på intilliggande kvarter.

Kommunikation

Exploateringskontoret har en löpande dialog och samordning med norra innerstadens stadsdelsförvaltning samt andra berörda förvaltningar som till exempel idrottsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Det är av stor betydelse att östra Hagastadens genomförande påbörjas så att visionen för hela Hagastaden kan förverkligas. Kvarterets 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 augusti 2024 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 kvarteret Ribosomen. Det är av stor betydelse att östra Hagastadens genomförande påbörjas så att visionen för Hagastaden kan förverkligas.

Inom kvarter Ribosomen ska 75 lägenheter byggas, vilket bidrar till att uppfylla målet i 2024-års budget att 140 000 nya bostäder ska byggas till år 2035, och till att uppnå stadens åtagande om nya bostäder i Stockholmsförhandlingen. Utbygganden ger även ett tillskott av kontors- och butikslokaler. Kvarteret Ribosomen kommer att inrymma cirka 750 arbetsplatser.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att de utgifter som exploatering av kvarteret Ribosomen medför ryms inom den projektbudget som i december 2021 godkändes av kommunfullmäktige i det reviderade genomförandebeslutet för projekt Hagastaden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16 till Ribosomen Kontor AB till en preliminär köpeskilling om cirka 196 miljoner kronor respektive Ribosomen Bostäder AB till en preliminär köpeskilling om cirka 134 miljoner kronor godkänns. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Ribosomen, del av fastigheten Vasastaden 1:16, bilaga 1, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.

Stadsledningskontoret noterar att överenskommelsens giltighet är villkorad av att kommunfullmäktige senast den 30 september 2024 godkänner överenskommelsen.