



Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118, för kommersiellt ändamål till Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB med en preliminär köpeskilling om 86,1 miljoner kronor och för bostadsändamål till Jubileumshuset Mark AB med en preliminär köpeskilling om 243 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anders Österberg

Sammanfattning av ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. 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, dnr 311-2714/2009, och samtidigt godkändes genomförandebeslut för projekt Hagastaden. Ett reviderat genomförandebeslut för projektet godkändes av kommunfullmäktige den 13 december 2021, dnr KS 2021/1095. Detaljplanen för östra Hagastaden, där kvarter 12 är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023, dnr KS 2023/136 .

HSB Bostad AB erhöll den 7 december 2017 markanvisning för kontors- och bostadsändamål inom kvarter 11 och 12 i Hagastaden. Parterna har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal som förlängdes i december 2019, 2021 samt 2023.

Jubileumshuset Mark AB, dotterbolag till HSB Bostad AB, har efter beslut i exploateringsnämnden övertagit markanvisningen för bostadsdelen inom kvarter 12. Inom ramen för planarbetet framkom det att det inte var möjligt att ha bostäder inom hela kvarter 12. Då HSB främst utvecklar och förvaltar bostäder så har HSB tagit in en samarbetspartner, Castellum Stockholm AB, vars dotterbolag Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB efter beslut i exploateringsnämnden övertagit markanvisningen för kontor och publika bottenvåningslokaler inom kvarter 12.

Kvarter 12 kommer efter fastighetsbildning att bestå av två fastigheter, en nedre om cirka 4 200 m² ljus BTA planlagda för kontor och en övre om cirka 10 000 m² ljus BTA planlagda för bostäder. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka kontorsfastigheten. Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB ska förvärva och äga kontorsfastigheten och HSB ska förvärva och äga bostadsfastigheten. Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 100 lägenheter och kontorsfastigheten beräknas ge plats åt drygt 300 arbetsplatser. Tillträde och byggstart för kontorsfastigheten är planerad till april år 2028 och för bostadsfastigheten ska tillträde och byggstart preliminärt ske april år 2029.

Köpeskillingen avseende byggrätten för kommersiella lokaler föreslås till 20 510 kronor per m² ljus BTA i prisläge maj 2018. Den preliminära försäljningsinkomsten för kontorsfastigheten är 86,1 miljoner kronor. Köpeskillingen avseende byggrätt för bostäder föreslås till 24 300 kr per m² ljus BTA i prisläge juni 2021. Den preliminära försäljningsinkomsten för bostadsfastigheten är 243 miljoner kronor. Totalt beräknas den totala preliminära försäljningsinkomsten för kvarter 12 till 329,1 miljoner kronor.

Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 maj 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarter 12 som bidrar 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.

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. 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.

Jag välkomnar detta ärende som gäller kvarter 12 i Hagastaden. Inom ramen för planarbetet för kvarteret framkom att det inte var möjligt att ha bostäder inom hela kvarteret. Kvarter 12 kommer därför att bestå av två fastigheter, en bostadsfastighet med cirka 100 lägenheter och en kontorsfastighet för drygt 300 arbetsplatser. Tillträde och byggstart för kontorsfastigheten är planerad till april år 2028 och för bostadsfastigheten ska tillträde och byggstart preliminärt ske april år 2029.

Kvarterets utbyggnad kommer att bidra till att Hagastaden blir en varierad stadsdel där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Projektet 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.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118, Vasastaden, dnr KS 2024/1425-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 19 mars 2025

Anders Österberg
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. 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, dnr KS 311-2714/2009, och samtidigt godkändes genomförandebeslut för projekt Hagastaden. Ett reviderat genomförandebeslut för projektet godkändes av kommunfullmäktige den 13 december 2021, dnr KS 2021/1095. Detaljplanen för östra Hagastaden, inom vilken kvarteret 12 är beläget, antogs i kommunfullmäktige i december 2023, dnr KS 2023/136

Fastigheterna inom kvarter 12 kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Vasastaden 1:16 och fastighetsreglering från Vasastaden 1:118. Kvarter 12 kommer efter fastighetsbildning att bestå av två fastigheter om totalt cirka 14 200 m² ljus BTA.

Förändring av markanvisning

Inom ramen för planarbetet framkom det att bullernivåerna skulle bli för höga för att möjliggöra bostäder inom hela kvarter 12. De lägsta våningarna i byggnaden är därför planlagda för kontor med publika lokaler i delar av bottenvåningarna. Då HSB Bostad AB främst utvecklar och förvaltar bostäder så har HSB Bostad AB tagit in en samarbetspartner i Castellum Stockholm AB som utvecklar och förvaltar kontorsfastigheter. Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB, dotterbolag till Castellum Stockholm AB, har efter beslut i exploateringsnämnden övertagit markanvisningen för kontor och publika bottenvåningslokaler inom kvarter 12. Jubileumshuset Mark AB som är ett dotterbolag till HSB Bostad AB, har övertagit markanvisningen för bostadsdelen inom kvarter 12.

Överenskommelser om exploatering

Kvarter 12 kommer att utgöras av en byggnad med två fastigheter där kontorsfastigheten kommer att utgöra de fyra understa våningarna och bostadsfastigheten våningarna ovanpå. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka kontorsfastigheten. Castellum ska förvärva kontorsfastigheten och HSB ska förvärva bostadsfastigheten. Överenskommelsen tecknas gemensamt med båda parterna.

I enlighet med gällande parkeringsstrategi för Hagastaden ska bolagen köpa parkeringsplatser i P-hus Hagastaden för att uppfylla parkeringsbehovet för fastigheterna. Parkering för rörelsehindrade ska dock anordnas inom kvartersmark.

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Castellum, bilaga, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16 och 1:118, till Castellum för en överkommen preliminär köpeskillning om 86 142 000 kronor (i prisläge maj 2018).
- Den preliminära köpeskillningen för kontor och de kommersiella lokalerna i bottenvåningen baseras på ett pris om 20 510 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 4 200 m² ljus BTA. Priset i markanvisningsavtalet har i enlighet med skrivning i avtalet justerats med hänsyn till kontorsfastighetens förutsättningar avseende bygg rätt enligt detaljplan i jämförelse med kvarter 15. Då bostäder ska byggas med upp till 17 våningar ovanpå kontoren krävs en omfattande stomkonstruktion. Den värdegrundande arean, det vill säga den area som ligger till grund för köpeskillningen, ska justeras med hänsyn till verklig nyttjandegrad. Sådan justering kan ske med maximalt 6 procentenheter från normal nyttjandegrad, vilken förutsätts vara 87 procent.
- Castellum ska inom kvarteret uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningarna om cirka 4 200 m² ljus BTA, vilket innebär minst 300 arbetsplatser.
- Castellum ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.
- Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunna bygglov som ges efter tillträde överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Tillträde för kontorsfastigheten är preliminärt planerat till april 2028 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras under år 2031.
- Brostaden Invest AB, moderbolag till Castellum, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Castellum gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Castellum enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och Castellum ingår som en följd av överenskommelsen.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med HSB, bilaga, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av kvarter 12 till HSB för en överkommen preliminär köpeskillning om 243 000 000 kronor, (i prisläge juni 2021).
- Den preliminära köpeskillningen för bostäder baseras på ett pris om 24 300 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 10 000 m² ljus BTA.
- HSB ska inom kvarteret uppföra cirka 100 bostadslägenheter.
- Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.

- Byggstart och tillträde för bostadsfastigheten är 1 år efter tillträdet för kontorsfastigheten, preliminärt april 2029. Första inflyttning planeras till år 2031.
- HSB Stockholm ekonomisk förening, som är moderbolaget till HSB, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med HSB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger HSB enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och HSB ingår som en följd av överenskommelsen.

Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 maj 2025.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Överlåtelsen av mark samt de utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom den projektbudget som godkändes av kommunfullmäktige i det reviderade genomförandebeslutet för projekt Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige den 13 december 2021.

Risker och osäkerheter

Arbeten kopplade till ombyggnad av gatustruktur och ledningsarbeten är mycket omfattande och vid en tidsförlängning är sannolikheten stor att tillträden av fastigheterna flyttas framåt i tiden, vilket påverkar den gemensamma huvudtidplanen.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen inom kvarter 12 för den del av Hagastaden som avser kommersiella lokaler överläts från HSB Bostad AB på oförändrade villkor till Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB och för den del av markanvisningen som avser bostadsändamål överläts från HSB Bostad AB på oförändrade villkor till Jubileumshuset Mark AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118, för kommersiellt ändamål till Castellum Torsgatan 12 AB med en preliminär köpeskilling om 86 142 000 kronor och för bostadsändamål till Jubileumshuset Mark AB med en preliminär köpeskilling om 243 000 000 kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelse i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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 idag färdigställda och inflyttade inom Stockholms stad. 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), 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 kvarter 12 är beläget, antogs i kommunfullmäktige i december 2023 och är för närvarande överklagad till mark- och miljödomstolen. Inom östra Hagastaden, planeras för en blandning av bostäder, kontor, ett hotell, vård- och omsorgsboende, studentbostäder samt förskola och skola. Detaljplanen för västra Hagastaden, (Dp 2016–06398) som omfattar ett område väster om Solnavägen längs med Norra Stationsgatan mellan Karlbergsvägen och Norrbackagatan har varit på samråd under hösten 2024. Ytterligare fyra detaljplaner ingår i projekt Hagastaden. Det är detaljplan för del Vasastaden 1:45 (kv. Princeton) (Dp 2012–01544) som antogs 2016, detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen (Dp 2017–04313) som antogs 2017 samt detaljplan för del av Vasastaden 1:118, Vasastaden, (Dp2020–16471–54). Den sistnämnda detaljplanen omfattar ett område invid Sveaplan och möjliggör byggnation av ett nytt kontorshus och beräknas att antas under våren 2025.

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.

Fastigheterna inom kvarter 12 kommer, efter att detaljplanen för östra Hagastaden vunnit laga kraft, att bildas genom avstyckning från fastigheten Vasastaden 1:16 och fastighetsreglering från Vasastaden 1:118. Kvarter 12 kommer efter fastighetsbildning att bestå av två fastigheter om totalt cirka 14 200 m² ljus BTA. En nedre fastighet om cirka 4 200 m² ljus BTA planlagd för kontor med publika lokaler i delar av bottenvåningarna, fortsättningsvis kallad Kontorsfastigheten, och en övre

fastighet om cirka 10 000 m² ljus BTA planlagd för bostäder, fortsättningsvis kallad Bostadsfastigheten.

Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 100 bostadslägenheter och Kontorsfastigheten beräknas innehålla drygt 300 arbetsplatser. Tillträde och byggstart är planerad till april 2028 för Kontorsfastigheten och ett år senare, i april 2029 för Bostadsfastigheten. En första inflyttning kan ske år 2031 om tidpunkten för byggstart sker som planerat.

Markområdet består idag till största delen av en grusad yta som används för etablering och upplag inom projekt Hagastaden samt en mindre del gatumark.

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.
- Startpromemoria för 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 och 38.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Getingen, 11, 15, 37, 38 och 39.
- Markanvisning avseende studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter 13S respektive 13N.
- 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 och Ribosomen.

- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Mitokondrien, Sorbonne, Pisa, Genen och Ribosomen.
- Överenskommelse om exploatering avseende studentbostäder i kvarter 13S.
- Överenskommelse om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden.

Förändring av markanvisning

Inom ramen för planarbetet framkom det att bullernivåerna blev för höga för att möjliggöra bostäder inom hela kvarter 12. De lägsta våningarna i byggnaden är därför planlagda för kontor med publika lokaler i delar av bottenvåningarna. Då HSB Bostad AB främst utvecklar och förvaltar bostäder så valde HSB Bostad AB att ta in en samarbetspartner i Castellum Stockholm AB som utvecklar och förvaltar kontorsfastigheter. Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB, dotterbolag till Castellum Stockholm AB, föreslås därför överta markanvisningen för kontor och publika bottenvåningslokaler inom kvarter 12. Castellum Stockholm Torsgatan 12 kallas nedan Castellum.

Jubileumshuset Mark AB som är ett dotterbolag till HSB Bostad AB, föreslås överta markanvisningen för bostadsdelen inom kvarter 12. Jubileumshuset Mark AB kallas nedan HSB.

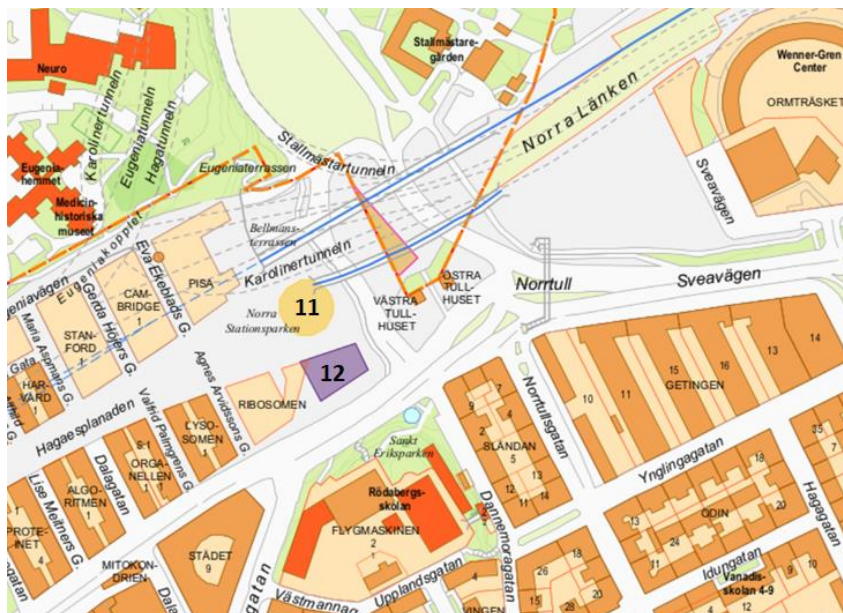
Överenskommelse om exploatering

Kvarter 12 kommer att utgöras av en byggnad med två fastigheter där Kontorsfastigheten kommer att utgöra de fyra understa våningarna och Bostadsfastigheten våningarna ovanpå. Bostadsfastigheten kommer att avstyckas som en 3D-fastighet och urholka Kontorsfastigheten. Castellum ska förvärva Kontorsfastigheten och HSB ska förvärva Bostadsfastigheten, därav tecknas överenskommelsen gemensamt med båda parterna. HSB och Castellum kallas fortsättningsvis gemensamt Bolagen och Kontorsfastigheten och Bostadsfastigheten kallas gemensamt Fastigheterna.



Gestaltungsprinciper kvarter 12 (HSB/DinellJohansson)

Erläggande av köpeskilling samt byggstart kommer att ske vid två olika tidpunkter för Fastigheterna. I enlighet med gällande parkeringsstrategi för Hagastaden ska Bolagen köpa parkeringsplatser i P-hus Hagastaden för att uppfylla parkeringsbehovet för Fastigheterna. Parkering för rörelsehindrade ska dock anordnas inom kvartersmark.



Kvarter 12 markerat i lila

Kontorsändamål

Överenskommelsen med Castellum, i bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16 och 1:118, till Castellum för en överkommen preliminär köpeskilling om 86 142 000 kronor (i prisläge maj 2018).
- Den preliminära köpeskillingen för kontor och de kommersiella lokalerna i bottenvåningen baseras på ett pris om 20 510 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 4 200 m² ljus BTA. Priset i mark-anvisningsavtalet har i enlighet med skrivning i avtalet justerats med hänsyn till Kontorsfastighetens förutsättningar avseende byggrätt enligt detaljplan i jämförelse med kvarter 15. Då bostäder ska byggas med upp till 17 våningar ovanpå kontoren krävs en omfattande stomkonstruktion. Den värdegrundande arean, det vill säga den area som ligger till grund för köpeskillingen, ska justeras med hänsyn till verklig nyttjandegrad. Sådan justering kan ske med maximalt 6 procentenheter från normal nyttjandegrad, vilken förutsätts vara 87 procent.
- Castellum ska inom kvarteret uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningarna om cirka 4 200 m² ljus BTA vilket innebär minst 300 arbetsplatser.

- Castellum ska verka för att uppfylla intentionerna i Hagastadens stadsutvecklingsområde och det fokus på Life Science som präglar kontorslokalernas användning.
- Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunna bygglov som ges efter tillträde överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Tillträde för Kontorsfastigheten är preliminärt planerat till april 2028 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras under år 2031.
- Brostaden Invest AB, moderbolag till Castellum, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Castellum gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Castellum enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och Castellum ingår som en följd av överenskommelsen.

Bostadsändamål

Överenskommelsen med HSB, i bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av kvarter 12 till HSB för en överkommen preliminär köpeskillning om 243 000 000 kronor, (i prisläge juni 2021).
- Den preliminära köpeskillningen för bostäder baseras på ett pris om 24 300 kronor per m² ljus BTA, med en beräknad total värdegrundande area om 10 000 m² ljus BTA.
- HSB ska inom kvarteret uppföra cirka 100 bostadslägenheter.
- Tilläggsköpeskillning ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Byggstart och tillträde för Bostadsfastigheten är 1 år efter tillträdet för Kontorsfastigheten, preliminärt april 2029. Första inflyttning planeras till år 2031.
- HSB Stockholm ekonomisk förening, som är moderbolaget till HSB, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med HSB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger HSB enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och HSB ingår som en följd av överenskommelsen.

Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2025-06-30. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-12-04, Dnr E2023-04534

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden år 2021.

Bolagen står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom Fastigheterna.

Bolagen har bekostat framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

HSB ska efter fastighetsbildning förvärva marken avsedd för bostadsändamål för 24 300 kronor per m² ljus BTA (prisläge 2021) och Castellum ska efter fastighetsbildning förvärva marken avsedd för kommersiella ändamål för 20 510 kronor per m² ljus BTA (prisläge 2018). Den totala försäljningsintäkten beräknas till preliminärt 329 142 000 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 knappt 4 000 nya bostäder varav 600 planeras inom östra Hagastaden, 330 av dem är studentlägenheter och cirka 90 avser bostäder i ett vård- och omsorgsboende. Inom kvarter 12 ska 100 bostadslägenheter byggas och bidrar således till att uppfylla målet i 2025 års budget att 140 000 nya bostäder med tillhörande infrastruktur och samhällsservice ska byggas till år 2035.

Hagastaden fortsätter att utvecklas i enlighet med stadens budgetmål om att Stockholm ska vara en ”En öppen och demokratisk stad för alla stockholmare” och exploateringsnämndens specifika mål om att ”Utveckla och förvalta stadens markinnehav så att en hållbar utbyggnad av staden säkerställs. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor”. När Hagastaden är helt utbyggt kommer det att vara en stadsdel med stor variation och blandad bebyggelse med olika innehåll, flera nya idrottshallar och parker samt inslag av kultur. De stora trafiklederna som tidigare präglat området och de barriärer som t.ex. funnits mellan Solna och Stockholm och Nationalstadsparken kommer att vara borta.

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. Det aktuella kvarteret kommer att inrymma drygt 300 arbetsplatser. I enlighet med detaljplanen för östra Hagastaden kommer Castellum även att ha publika lokaler i bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området. Bottenvåningen kommer också att innehålla en Hub (co-working space) som kombinerar entréfunktioner till bostäderna med co-working ytor till kontoren och möjliggör synergier dem emellan.

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.

Trafikleder kommer att göras om och trafikrum smalnas av och istället ge plats 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, 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.

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 forrådet 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.

Barn

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.

Tillgänglighet

Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts tidigare otillgängliga ytor och det trafikintensiva området med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser. Stråk för fotgängare och cyklister som idag kan upplevas som svårlästa och otrygga försvinner och nya gång- och cykelstråk byggs. Dessa är viktiga för att området ska få den önskade funktionen att koppla ihop Hagastaden och Vetenskapsstaden, samtidigt som de minskar barriäreffekterna mot kringliggande områden. Tillgängligheten till målpunkter i angränsande parker ökar med utbyggnaden. Befintliga entréer till Hagaparken, vid Wenner-Gren Center och vid Stallmästaregården, kommer att bli tydligare och ökar tillgängligheten till Brunnsviken-Haga. Projektet bidrar på flera sätt därmed till stadens budgetmål om ”Ökad framkomlighet och minskade utsläpp”.

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 kvarteret kommer kontor att byggas i de mest bullerutsatta lägena och bostäder från och med våning fem och uppåt, bostäderna får därför mycket goda boendekvaliteter. Flera bullerdämpande åtgärder såsom bullerplank, sänkta hastigheter och bredare gång- och

cykelbanor planeras i området vilket medför att bullernivåerna sänks och förutsättningar skapas för en friskare luft.

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

Exploateringskontoret, projekt Hagastaden, ställer krav på 100 procent fossilfritt drivmedel när det gäller de egna entreprenaderna och avser att succesivt öka andelen elektrifierad maskinpark genom att ställa krav på eldrivna fordon i entreprenad-upphandlingar. Utöver kraven på fordon och arbetsmaskiner ställs också krav på material med låg klimatpåverkan där så är möjligt.

Miljömål: Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm

Exploateringskontoret, projekt Hagastaden, 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. I projektering inventeras om befintliga massor och befintligt material som kan återbrukas och anläggningarna optimeras för att minska materielmängderna.

Miljömål: Ett klimatanpassat Stockholm

Inom östra Hagastaden planeras bland annat att använda takdaggvatten för bevattning av träd i gatumiljö, vilket medför att belastningen på det allmänna dagvattensystemet minskar. Vidare planeras för flertalet nya träd, som bland annat bidrar till skugga, och anläggningar samt byggnader har anpassats baserat på översvämningrisker.

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 markföroreningar. 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 till exempel 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 gatumuljöerna 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 Bellevueparken och arter som gynnar pollinerande insekter prioriteras. En robust grönstruktur som klarar klimatförändringarna eftersträvas.

En kartering av skyddsvärda träd inom 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. Projektet bidrar således till att uppfylla stadens mål om ”Ökad biologisk mångfaldhet”.

Hållbarhetskrav

Bolagen 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 i stadens i uppföljningsportal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart inom kvarteret planeras ske i samband med tillträde av Kontorsfastigheten i april 2028. Den totala byggtiden är cirka 3 år. Bolagen har dock under 6 månader innan tillträde första tillträde, efter överenskommelse och tecknade arrendeavtal, möjlighet att inom Fastigheterna avhjälpa markföroreningar och vidta skyddsåtgärder i enlighet med bestämmelser i detaljplanen. Åtgärderna inkluderar även schakt och spont.

Innan Bolagen kan påbörja sina byggnationer ska exploateringskontoret utföra gatu- och ledningsarbeten. De preliminära tiderna som anges i överenskommelsen innebär att inflyttning i Kontorsfastigheten kan ske tidigast år 2030. Stadens finplanering 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 Fastigheterna.

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 antagit att detaljplanen för östra Hagastaden ska vinna laga kraft senast juni 2026. Om rättsprocessen tar längre tid så kommer tidplanen troligtvis att förskjutas med motsvarande tid.

Lednings- och gatuarbeten

För att kvarter 12 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 Fastigheterna 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 kvarter 12 finns ett dagvattenmagasin som ägs av Stockholm Vatten AB. Hänsyn måste tas till detta vid grundläggning då det kräver viss produktionsordning för byggnationen av intilliggande kvarter.

Kommunikation

Exploateringskontoret har en löpande dialog och samordning med Norra innerstadens stadsdelsförvaltning samt andra berörda förvaltningar som till exempel stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, idrottsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarter 12 som bidrar 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 20 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarter 12 som bidrar 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.

Inom kvarter 12 ska 100 bostadslägenheter byggas och överenskommelsen bidrar således till att uppfylla målet i 2025 års budget att 140 000 nya bostäder med tillhörande infrastruktur och samhällsservice ska byggas till år 2035. 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.

I exploateringsnämndens tjänsteutlåtande anges att överenskommelsen om exploatering är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 30 juni 2025. Stadsledningskontoret konstaterar efter avstämning med exploateringsnämnden att det är den 31 maj 2025, som framgår i överenskommelsen i bilaga 1, som avtalats.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att överlåtelsen av mark samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom den projektbudget som godkändes av kommunfullmäktige i det reviderade genomförandebeslutet för projekt Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige den 13 december 2021.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarter 12 i Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:16 och del av fastigheten Vasastaden 1:118, för kommersiellt ändamål till Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB med en preliminär köpeskilling om 86,1 miljoner kronor och för bostadsändamål till Jubileumshuset Mark AB med en preliminär köpeskilling om 243 miljoner kronor godkännas, och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

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 12 är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023 och överklagades i januari 2024. 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.

Sverigedemokraterna motsatte sig gestaltungsprinciperna vid antagandet av detaljplanen. Då denna markanvisning bygger vidare på de modernistiska, själlösa och icke områdesanpassade gestaltningen med den intilliggande stenstaden föreslår vi att anvisningen ska avslås.