

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/941)

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder och kontor inom del av Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa i Hagastaden med Atrium Ljungberg Stanford 1 AB m.fl., projekt Hagastaden
Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av fastigheten Stanford 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 203 mnkr, fastigheten Stanford 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 226 mnkr, fastigheten Cambridge 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 177 mnkr, fastigheten Cambridge 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 192 mnkr och fastigheten Pisa 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 485 mnkr, sammanlagt cirka 1 283 mnkr, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1-5 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 att för sin del godkänna försäljningar av mark inom Vasastaden 1:16, blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa, med en sammanlagd preliminär försäljningsinkomst om cirka 1 283 miljoner kronor.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor, i enlighet med nämndens reglemente.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att Projekt Hagastaden bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling.

Mina synpunkter

Jag hänvisar till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Stanford väst), Hagastaden med Atrium Ljungberg Stanford 1 AB.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Stanford öst), Hagastaden med Atrium Ljungberg Stanford 2 AB
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Cambridge väst), Hagastaden med Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Cambridge öst), Hagastaden med Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB
5. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Pisa), Hagastaden med Atrium Ljungberg Pisa AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av fastigheten Stanford 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 203 mnkr, fastigheten Stanford 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 226 mnkr, fastigheten Cambridge 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 177 mnkr, fastigheten Cambridge 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 192 mnkr och fastigheten Pisa 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 485 mnkr, sammanlagt cirka 1 283 mnkr, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1-5 till utlåtandet.

Stockholm den 5 oktober 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Marköverlåtelsen inom blivande kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa avser del av genomförandet av projekt Hagastaden. Atrium Ljungberg AB erhöll markanvisning för bostäder och kontor i februari 2020. Vid markanvisningen bedömdes exploateringen rymma cirka 310 bostäder. Efter fortsatt projektering bedöms nu området rymma totalt 450 bostäder.

Exploateringsnämnden har tillsammans med bolaget tagit fram fem överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark vilka tecknas med dotterbolag till Atrium Ljungberg AB för respektive fastighet (bilaga 1 till 5). Överenskommelserna som reglerar marköverlåtelsen och ansvar under genomförandet är villkorade av godkännande av kommunfullmäktige senast 30 november 2022.

I kvarteren Stanford och Cambridge avser bolagen uppföra bostadsbebyggelse med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Inom kvarteret Pisa uppförs kontorsbebyggelse. Sammantaget beräknas köpeskillingen uppgå till 1 283 miljoner kronor i prisläge februari 2020.

Atrium Ljungberg AB ska anlägga ett parkeringsgarage under kvarteren och till kvarteren angränsande gatumark. Garaget underbygger del av Maria Aspmans Gata som staden ansvarar för att anlägga. Gatan behöver byggas klart senast sommaren 2023 för att tillgodose behovet hos angränsande kvarter. Atrium Ljungbergs produktion av garage under gatan behöver därför starta omgående.

Exploateringsnämndens utgifter avser i huvudsak iordningsställande av omkringliggande allmän platsmark. Exploateringsnämnden bedömer att marköverlåtelsen samt de utgifter som exploateringen medför rymms inom Hagastadens genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2022 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för del av Vasastaden 1:16, blivande Stanford 1, gällande bostadsändamål om 75 lägenheter, utökas med 45 lägenheter samt överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Stanford 1 AB.

2. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för del av Vasastaden 1:16, blivande Stanford 2, gällande bostadsändamål om 75 lägenheter, utökas med 45 lägenheter samt överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Stanford 2 AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för del av Vasastaden 1:16, blivande Cambridge 1, gällande bostadsändamål om 80 lägenheter, utökas med 25 lägenheter samt överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för del av Vasastaden 1:16, blivande Cambridge 2, gällande bostadsändamål om 80 lägenheter, utökas med 25 lägenheter samt överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB.
5. Exploateringsnämnden godkänner att den tidigare markanvisningen för del av Vasastaden 1:16, blivande Pisa, gällande kontor överläts från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Pisa AB.
6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande Stanford 1, till Atrium Ljungberg Stanford 1 AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 203 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
7. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande Stanford 2, till Atrium Ljungberg Stanford 2 AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 226 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

8. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande Cambridge 1, till Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 177 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
9. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande Cambridge 2, till Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 192 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
10. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av Vasastaden 1:16, blivande Pisa 1, till Atrium Ljungberg Pisa AB med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 485 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
11. Exploateringsnämnden godkänner arrendeavtal med Atrium Ljungberg AB avseende förberedande arbeten vid Maria Aspmans gata.
12. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2022-10-30.
13. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 juli 2022 har i huvudsak följande lydelse.

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 godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel, 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).
- Reviderat genomförandebeslut 2021.
- 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, Forskaren och Sorbonne.
- Avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix,

Innovationen, Oxford, Coimbra, Organellen, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Greifswald och Harvard.

- 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 (inflyttat).
- Molekylen, ca 33 000 m² till Atrium Ljungberg (inflyttat).
- Genen, ca 500 m² till Atrium Ljungberg.
- Mitokondrien, ca 300 m² till Humlegården (produktion pågår, inflyttning hösten 2022).
- Nr 11-12, ca 22 000 m² till HSB (byggstart preliminärt 2025, inflyttning 2028).
- Nr 15, ca 24 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2025, inflyttning 2028).
- Nr 16, ca 13 000 m² hotell till NCC, (byggstart preliminärt 2026, inflyttning 2028).
- Forskaren, 25 000 m² till Vectura (produktion pågår, inflyttning 2024).
- Sorbonne, ca 25 000 m² till Castellum (produktion pågår, inflyttning 2025).
- Nr 37, ca 19 000 m² till Serneke (byggstart ca 2026, inflyttning 2028).
- Pisa, ca 23 000 m² inklusive Bellmansgaraget, ca 300 bilplatser, till Atrium Ljungberg (byggstart preliminärt 2022, inflyttning 2026-2029).
- Intill Sveaplan, ca 6 000 m² till Fabege (byggstart preliminärt 2025, inflyttning 2027).

Exploateringsnämnden har även inom Hagastaden lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart ca 2025, inflyttning 2028) samt markanvisning avseende skola och idrottsverksamhet för kvarter 37 om ca 16 000 m² till Serneke (byggstart preliminärt 2026, inflyttning 2028).

Avseende bostadsändamål har Exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

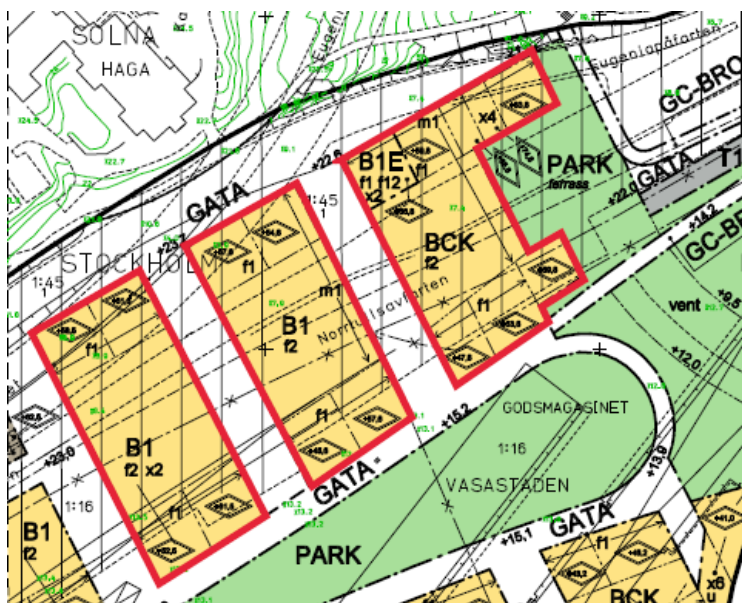
- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttat).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (inflyttat).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (inflyttat).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson (inflyttat).

- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (inflyttade).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (inflyttat).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår, delvis inflyttat).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (produktion pågår, delvis inflyttat).
- Lysosomen, 150 HR till SKB (produktion pågår, inflyttning 2023).
- Nr 11-12, 100 BR till HSB (byggstart preliminärt 2025, inflyttning från 2028).
- Nr 13, 90 st vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt 300 st studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2025, inflyttning från 2028).
- Organellen, 190 BR till Besqab (produktion pågår, inflyttning från 2022).
- Harvard och Greifswald, 240 BR till Einar Mattsson (byggstart 2021, inflyttning från 2024).
- Cambridge och Stanford, 310 BR till Atrium Ljungberg (byggstart 2022-2028, inflyttning från 2026-2031).

Kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa

Kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa är belägna längs Eugeniavägen i norra delen av Stockholms del av Hagastaden. Kvarteren Stanford och Cambridge ingår i den första detaljplanen Dp 2009–02013-54 för stadsutvecklingsområdet Hagastaden och är planlagda för bostäder med butiker och/eller publika lokaler i bottenvåningarna. Här skapas cirka 450 lägenheter som fördelas i fyra olika huskroppar bestående av en hög- och en lågdel i varje lamell. I bottenvåningarna mot gata skapas verksamhetslokaler. Lägenheterna planeras att upplåtas med bostadsrätt, men bolagen har enligt förslagen till exploateringsöverenskommelser möjlighet att fritt välja upplåtelseform.

Kvarteret Pisa ingår i den första detaljplanen för Hagastaden men planändras nu för ett kontorshus genom detaljplanen för Östra Hagastaden Dp 2016-17865. Planändringen innebär att en hög torndel i kvarterets nordöstra hörn utgår samt att byggrätten justeras för att bättre anpassas för ett kontorshus. Användning för bostadsändamål utgår. Kvarteret inrymmer efter planändringen cirka 18 600 m² ljus BTA för kontorsändamål. I bottenvåning mot Eugeniavägen, Hagesplanaden samt Bellmansterrassen ska lokaler för centrumändamål finnas. Total ljus BTA för kvarteret uppgår till cirka 22 300 m².



Utdrag ur DP2009-02013-54, kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa markerade med röd linje

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

Under mark mellan husen och tunneltaken ska en för kvarteren gemensam garageanläggning uppföras. Garaget bedöms inrymma cirka 280 parkeringsplatser, vilket tillgodoser kvarterens parkeringsbehov.

Byggstart för garageanläggningen är planerad till Q4 2022. I ett första skede upplåts marken med arrende.

Förändring av markanvisning

Atrium Ljungberg AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden februari 2020 markanvisning för ett markområde bestående av kvarter Pisa för kontorsändamål och kvarteren Stanford och Cambridge för bostadsändamål om totalt cirka 310 lägenheter (ekvivalenta, å 100 m²).

Vid fortsatt projektering har det visat sig möjligt för kvarteren att totalt inrymma 450 lägenheter (inom ungefär samma volym) det vill säga 140 stycken fler än tidigare. Markanvisningen utökas därför med 90 lägenheter för kvarter Stanford och 50 lägenheter för kvarter Cambridge.

Atrium Ljungberg AB har, efter att markanvisningsavtalet tecknades, framfört önskemål om att deras dotterbolag ska överta markanvisningen för Stanford respektive Cambridge och Pisa, varför markanvisningen föreslås överlåtas till dotterbolagen.

Överenskommelser om exploatering

Bostadsändamål, kvarter Stanford och Cambridge

Överenskommelserna om exploatering avseende blivande fastigheterna Stanford 1 och 2 samt Cambridge 1 och 2 innebär i huvudsak följande (bilaga 1, 2, 3, 4):

- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16, blivande fastigheten Stanford 1, till Atrium Ljungberg Stanford 1 AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 203 miljoner kronor, i prisläge 2020-02-01.
- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16, blivande fastigheten Stanford 2, till Atrium Ljungberg Stanford 2 AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 226 miljoner kronor, i prisläge 2020-02-01.
- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16, blivande fastigheten Cambridge 1, till Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 177 miljoner kronor, i prisläge 2020-02-01.
- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:16, blivande fastigheten Cambridge 2, till Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB för en överenskommen preliminär köpeskilling om 192 miljoner kronor, i prisläge 2020-02-01.
- Den preliminära köpeskillingen för bostäder baseras på ett pris om 21 500 kronor per m² ljus BTA i prisläge 2020-02-01.
- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 13 600 kronor per m² ljus BTA i prisläge 2020-02-01.
- Vid beräkning av pris per m² ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för kvarteren på grund av deras läge ovan tunneltak.
- Om lagakraftvunnet bygglov saknas vid tillträde ska tilläggsköpeskilling utgå om den värdegrundande arean i lagakraftvunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Atrium Ljungberg Stanford 1 AB ska inom blivande fastigheten Stanford 1 uppföra cirka 120 bostäder. Atrium Ljungberg Stanford 2 AB ska inom blivande fastigheten Stanford 2 uppföra cirka 120 bostäder. Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB ska inom blivande fastigheten Cambridge 1 uppföra cirka 105 bostäder. Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB ska inom blivande fastigheten Cambridge 2 uppföra cirka 105 bostäder.

- Byggnadernas bottenvåningar ska i enlighet med bestämmelse i gällande detaljplan innehålla butiker och/eller publika lokaler.
- Bolagen kan fritt välja upplåtelseform för bostäderna.
- Byggstart för grundläggningen är beräknad till våren 2023. Byggnation av källarvåningarna sker då på arrende och arrendeavtal ska tecknas innan byggnation påbörjas.
- Bolagen tillträder marken etappvis under perioden 2026-2029 och inflyttning planeras kunna ske under perioden 2028-2031. Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning av kvarteren. Det innebär att sluttiden för projekt Hagastaden kommer att överskridas.
- Bolagen har möjlighet att välja att tidigarelägga tillträde och produktion i fall Staden hunnit utföra gatuuppbyggnad kring kvarteren.
- Då byggnationen på fastigheterna kommer att ske ovanpå vägtunnlar för E4/E20 samt järnvägstunnel följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationen.
- Atrium Ljungberg AB ansvarar solidariskt med Atrium Ljungberg Stanford 1 AB, Atrium Ljungberg Stanford 2 AB, Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB samt Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB för samtliga åtaganden i överenskommelserna.
- Överenskommelserna är villkorade av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2022-11-30

Kontorsändamål, kvarter Pisa

Överenskommelsen med Atrium Ljungberg Pisa AB innebär i huvudsak följande (bilaga 5):

- Staden överlåter del av Vasastaden 1:16, blivande Pisa 1, med äganderätt till Atrium Ljungberg Pisa AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 485 miljoner kronor, i prisläge 2020-02-01.
- Den preliminära köpeskillingen för kommersiella lokaler för kontor ovan bottenvåning baseras på ett pris om 23 400 kronor per m² ljus BTA i prisläge 2020-02-01, med en beräknad total värdegrundande area om cirka 18 600 m².
- Den preliminära köpeskillingen för bottenvåningslokaler baseras på ett pris om 13 600 kronor per m² ljus BTA i prisläge 2020-02-01, med en beräknad total värdegrundande area om cirka 3700 m².

- Vid beräkning av pris per m² ljus BTA har särskild hänsyn tagits till de extraordinära byggkostnader som föreligger för detta kvarter.
- Om lagakraftvunnet bygglov saknas vid tillträde ska tilläggsköpeskilling utgå om den värdegrundande arean i lagakraftvunnet bygglov överstiger den preliminära värdegrundande arean vid tillträdet.
- Om byggrätt i enlighet med planförslaget Dp 2016-17865 inte kan vinna laga kraft ska parterna i första hand verka för att en så kallad frimärksplan för fastigheten kan upprättas i enlighet med byggrätten i Dp 2016-17865. I det fall lagakraftvunnen ny byggrätt för Pisa saknas 6 månader före tillträdesdagen ska fastighetsbildning och marköverlåtelse genomföras utifrån Dp 2009-02013-54. I sådant fall behöver marköverlåtelser enligt förslaget till överenskommelse om exploatering skrivas om. Parterna ska då teckna köpeavtal för Pisa i syfte att kunna fullfölja överenskommelsen.
- Atrium Ljungberg Pisa AB ska inom blivande Pisa 1 uppföra kontor/lokaler om ca 22 300 m² ljus BTA. Byggnadernas bottenvåning ska i enlighet med bestämmelse i detaljplanen innehålla butiker och/eller publika lokaler. Byggstart och tillträde är planerat till hösten 2028 med möjlighet för Bolaget att tidigare lägga om detaljplan och fastighetsbildning kan vinna laga kraft tidigare. Inflyttning planeras kunna ske under perioden 2031-2032. Staden kommer att utföra arbeten med finplanering efter inflyttning av kvarteret. Det innebär att sluttiden för projekt Hagastaden kommer att överskridas.
- Under kvarteren Pisa, Cambridge och Stanford samt angränsande allmän platsmark ska Atrium Ljungberg AB bygga en garageanläggning med ungefär 280 parkeringsplatser. Garaget ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Genom deltagande i gemensamhetsanläggningen ska kvarterens parkeringsbehov i enlighet med Hagastadens parkeringsstrategi tillgodoses.
- Då byggnationen på kvarter Pisa kommer att ske ovan tunnlar för E4/E20 samt Värtabanan följer särskilda förutsättningar och restriktioner för byggnationer inom och intill kvarteret.
- Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2022-11-30.

Arrendeavtal Maria Aspmans Gata

Under kvarteren och till kvarteren angränsande gatumark ska Atrium Ljungberg AB anlägga ett parkeringsgarage. Garaget ska enligt förslag till överenskommelse om exploatering för kvarter Pisa inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Under tiden fram tills gemensamhetsanläggning kan bildas upplåter staden delar av Vasastaden 1:16 till Bolaget med arrende.

Garaget underbygger till del Maria Aspmans Gata som Staden ansvarar för att anlägga. För att tillgodose åtkomst till angränsande kvarter väster om gatan behöver Maria Aspmans Gata byggas klart senast sommaren 2023. Atrium Ljungbergs produktion av garage under gatan behöver därför starta omgående. Upplåtelse av mark för byggnationen och eventuell inlösenskyldighet ingår i förslag till arrendeavtal (Bilaga 6) som reglerar parternas åtaganden under tiden fram tills exploateringsöverenskommelse för kvarter Pisa vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens kommande utgifter kopplade till exploateringen av fastigheterna omfattar främst iordningsställande av omkringliggande allmän platsmark.

Exploateringskontoret bedömer att överlåtelse av kvarteren samt de utgifter som exploateringen medför ryms inom Hagastadens genomförandebeslut.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-02-13, Dnr E2020-00602.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. 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. Kvarter Pisa kommer att ge ett tillskott på ca 22 000 m² kommersiella ytor för kontor/lokaler 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 kvarterens 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. 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. Hagaesplanaden planeras bli en cykelfartsgata och Hagastadens huvudecykeltråk vilket skapar bättre förutsättningar för att använda cykeln som transportmedel samt för cykelpendling.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa 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 14 september 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsutvecklingsprojekt som innebär att ett nytt område skapas på gränsen mellan Stockholm och Solna, genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Inom Hagastaden planeras sammanlagt 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser, varav drygt

3 000 bostäder och 14 000 arbetsplatser i Stockholms stad. Visionen för området anger att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Projekt Hagastaden bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till stadens åtagande om nya bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Bostäder och kontor byggs i ett läge med mycket god tillgång till kollektivtrafik, bland annat i och med tunnelbanans nya dragnig.

Den föreliggande marköverlåtelsen, och de 450 bostäder och kontorsytor som uppförs i kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa, utgör en del av genomförandet av projekt Hagastaden. Stadsledningskontoret konstaterar att det gällande genomförandebeslutet från december 2021 omfattar investeringsutgifter om 10 436 miljoner kronor och investeringsinkomster om 1 023 miljoner kronor och de totala försäljningsinkomsterna kalkylerades till 12 630 miljoner kronor. Den föreliggande marköverlåtelsen utgör därmed cirka 10 procent av de totala försäljningsinkomsterna inom projekt Hagastaden.

Stadsledningskontoret föreslår att försäljning av Stanford 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 203 miljoner kronor, Stanford 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 226 miljoner kronor, Cambridge 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 177 miljoner kronor, Cambridge 2 med en preliminär köpeskilling om cirka 192 miljoner kronor och Pisa 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 485 miljoner kronor, sammanlagt cirka 1 283 miljoner kronor, godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelser om exploatering i enlighet med bilaga 1-5.