

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2019/324)

**Överenskommelse om exploatering med överlåtelse
av mark för bostadsändamål inom del av
fastigheten Vasastaden 1:16 i Hagastaden till
Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab
Bostadsmark XVIII AB
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (blivande kvarter
Organellen) i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskillning om
cirka 401 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa
överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har upprättat förslag till överenskommelse om
exploatering med överlåtelse av mark avseende blivande kvarteret Organellen i
Hagastaden med Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark
XVIII AB.

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 bostäder i flerbostadshus
och cirka 700 kvadratmeter kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Bolagen
avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Den totala preliminära köpeskillningen uppgår till cirka 401 mnkr.
Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast
den 31 maj 2019.

Bostäderna ger ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål, och är också en del av det åtagande som staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling om ny tunnelbana. Markförsäljningarna inom Hagastaden är avgörande för finansieringen av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering är godtagbar för staden.

Mina synpunkter

Hagastaden är en viktig del av stadens utveckling med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik. Fram till år 2025 ska det tidigare Norra Stationsområdet bebyggas och utvecklas till en helt ny del av staden med en kombination av boende, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Hagastaden ska bli ett av världens främsta områden för life science där högskolor, forskning och näringsliv ska arbeta i nära samverkan och bilda en unik grund för forskning, utveckling och högspecialiserad vård. Här bedrivs världsledande utbildning och forskning vid Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska universitetssjukhuset.

Hagastaden är samtidigt ett angeläget stadsbyggnadsprojekt och viktig för stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder som ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och i området planeras för sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser i Stockholm och Solna. Sammanlagt 3 000 bostäder planeras inom Stockholms stad.

De 150 bostäderna är viktiga för att nå stadens högt uppsatta bostadsmål, och är också en del av det åtagande som staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling om ny tunnelbana. Detta innebär att staden medfinansierar tunnelbaneutbyggnad med omkring 3 miljarder kronor samt möjliggör för 45 900 nya bostäder i tunnelbanans influensområde.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden (kvarter Organellen)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen återremitterar ärendet till exploateringsnämnden med uppdrag att återkomma med ett förslag som innebär bostäder som upplåts med hyresrätt
2. Därutöver anføres följande

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

Hagastaden kommer att domineras av bostadsrätter, liksom resten av innerstaden. Det är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att staden profileras som ett framtida nav för vetenskap och forskning. Kvarvarande markanvisningar för bostäder i Hagastaden bör därför upplåtas som hyresrätt samt student- och forskarbostäder för att studenter, doktorander och gästforskare faktiskt också ska ha möjlighet att bo där.

De 150 bostadsrätter som nu planeras är enligt föredragande borgarråd viktiga för att nå stadens högt uppsatta bostadsmål. Jag skulle säga att bostäderna skulle vara mångdubbelt viktigare som hyresrätter. En ändrad upplåtelseform skulle motverka den dominerande ställning som bostadsrätterna har i innerstaden, om än i liten skala. Nu är det upp till bevis för majoriteten att visa att man menar allvar med talet om att bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- Försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (blivande kvarter Organellen) i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om

cirka 401 mkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 24 april 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholms delar. 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 genomförandebeslutet. 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 och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 februari 2019 att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende del av fastigheten Vasastaden 1:16 (blivande kvarteret Organellen) i Hagastaden med Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII, med en preliminärförsäljningsinkomst om 401 mnkr.

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 bostäder i flerbostadshus och cirka 700 kvadratmeter kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII AB, nedan kallat Bolagen, avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Byggstart är planerad till sommaren 2019.

Det överenskomna försäljningspriset är för bostäder 27 400 kr per m² ljus BTA i prisläge maj 2018. För kommersiella lokaler uppgår försäljningspriset till 8 000 kr per m² BTA i prisläge november 2016. Den totala preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 401 mnkr.

Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 31 maj 2019. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för marköverlåtelsen överstiger det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om.

Detaljplanen för denna del av Hagastaden antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Vid samma tillfälle godkände kommunfullmäktige även genomförandebeslut för hela projektet Hagastaden (tidigare Norra Stationsområdet), medberäknade investeringsutgifter om 10 400 mnkr och försäljningsinkomster om 8 250 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av blivande kvarteret Organellen i Hagastaden till Besqab Bostadsmark VIII AB den 23 augusti 2018. Förslag till överenskommelse om exploatering har nu upprättats, och godkänts av exploateringsnämnden.

Överenskommelserna är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 maj 2019, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 februari 2019 enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Besqab Bostadsmark VIII AB och Besqab Bostadsmark XVIII avseende del av fastigheten Vasastaden 1:16 med en preliminär försäljningsinkomst om 401 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
- 2 Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2019-05-31.

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2019 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 (DP 2009-02013-54), 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.

- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt och Bologna.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden (i tidiga skeden kallat Norra Stationsgaraget), (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).
- Tidigare har exploateringsnämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:
 - Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m² till NCC PD (inflyttat).
 - Princeton, cirka 22 500 m² till Oslo NÄringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
 - Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning cirka 2021).
 - Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
 - Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
 - nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
 - nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2025).
 - Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024)

Nämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning cirka 2024-2025). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av förutsättningar för idrottsverksamhet med mera inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har nämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).

- Kromosomen, 272 BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (byggstart hösten 2018, inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, cirka 150 HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).
- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab Bostadsmark VIII AB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).

Omkring 50 ansökningar om markanvisningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 150 lägenheter i flerbostadshus och cirka 700 kvadratmeter kommersiella lokaler i bottenvåningarna fördelat på fastigheter. Bolagen avser att upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Fördelningen och storleken på byggrätterna är preliminär och kan komma att ändras utifrån beviljat bygglov.



Figur 2 - Del av gällande detaljplan, markområdet markerat med röd heldragen linje.

Markområdet ska avstyckas från fastigheten Vasastaden 1:16 i två fastigheter och avses överlätas med äganderätt till Bolagen.

Försäljningspriset föreslås uppgå till 27 400 kr per m² ljus BTA för bostäder i prisläge maj 2018 och 8000 kr per m² BTA för kommersiella lokaler (det som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) i prisläge november 2016. Angivna priser för bostäder respektive kommersiella lokaler har godkänts av expertrådet den 2018-08-16, Dnr E2018-02595.

Parternas gemensamma ambition är att byggstart för källarvåningar ska kunna ske sommaren 2019. Bolagens utbyggnad av markområdet ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. Moderbolagskoncernen garanterar finansiellt projektets genomförande.

I förslaget till överenskommelse om exploatering förbinder sig Bolagen att delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter samt att delta i gemensamma lösningar för logistik, avfallshantering med mera under byggskedet.

Vidare ska Bolagen följa gestaltungsprogram för detaljplaneområdet och delta i samordnande gestaltungs möten med stadsbyggnadskontoret.

Bolagen för binder sig även att följa Stadens hållbarhetskrav, Hagastadens dagvattenstrategi, samt parkeringsstrategi för Hagastaden. Bilparkering ska lösas inom kvarter smarken i underjordiskt garage.

Avfallshanteringen i Hagastaden kommer huvudsakligen ske genom en sopsugsanläggning som anläggs av staden fram till kvartersgräns. Bolagen ska delta i den gemensamma sophanteringen och ersätta staden för kvarterens andel av kostnaderna för anläggandet av sopsugsanläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden svarar för och bekostar projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark i anslutning till kvarteret. Stadens utgifter som följer av överenskommelsen och utbyggnaden bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförande beslut för Hagastaden.

Försäljningen av markområdet, med en preliminär försäljningsinkomst om 401 mnkr, är i enlighet med tidigare fattat genomförande beslut.

Bolagen står för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarter smarken. Bolagen ska även er lägga planavgift för gällande detaljplan enligt stadens taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- 140 000 bostäder till år 2030
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter

Den aktuella exploateringen avser omkring 150 lägenheter med bostadsrätt och kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Inom Hagastaden har tidigare markanvisats cirka 2200 bostadsrätter och cirka 750 hyresrätter (var av 300 stycken är studentbostäder).

Lokaler

I enlighet med detaljplanen kommer det att vara kommersiella lokaler i bottenvåning för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Bolagen förbinder sig i förslaget till överenskommelsen att följa Stadens hållbarhetskrav samt dagvattenstrategi för Hagastaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk då exploateringen i sin helhet sker på mark som tidigare innehåft äldre och ej anpassad bebyggelse för innerstaden. Nya grönområden kommer tillskapas inom Hagastaden.

Energiushållning

Bolagen förbinder sig i förslaget till överenskommelsen att följa de hållbarhetskrav som Staden ställer vid byggande på Stadens mark. Hållbarhetskraven innefattar krav på hållbar energianvändning.

Tillgänglighet

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar och med särskild hänsyn till behoven hos äldre. Tillgänglighetsfrågorna studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

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

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagastaden.

Genomförande frågor

Tidplan och utbyggnad

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt med många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram och uppdaterar detaljerade tidplaner för varje skede och delområde.

Lokalgatorna och bostadskvarteret byggs i etapper för att minimera kostnaderna för provisorier och sponter på grund av höjning av mark med stora uppfyllnader. Etapputbyggnaden innebär att i ett första skede utför Bolagen grundläggning och uppför källarvåningar.

Därefter frånträds området och staden uppför omkringliggande kvartersgator. När kvartersgatorna är färdigställda upp till nivå arbetsgata sker tillträde (köp) och Bolagen fortsätter med byggnationer ovan källarvåning.

För perioden mellan byggstart av källarvåning och fram till dess att tillträdet sker upplåter staden kvarteret med arrende till Bolagen. Tillträde för östra delen av

kvarter Organellen ska ske mellan oktober 2020 och mars 2021. Tillträde för västra delen av kvarter Organellen ska ske mellan april 2021 och september 2021.

Risker och osäkerheter

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

Hagastadens komplicerade stadsutvecklingsprojekt med många aktörer, samband och beroenden som dessutom ska samsas på en begränsad yta, ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer i området.

I nära anslutning till markområdet pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken är en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

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

Kontoret har en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen avseende deras önskemål och behov av olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service inom den första detaljplanen för Hagastaden. Inom det aktuella kvarteret har stadsdelsförvaltningen inte framfört några särskilda önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på överenskommelsen om exploatering med Bolagen, som är ytterligare ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Överenskommelsen följer antagen detaljplan och genomförandebeslut för Hagastaden.

Kommande utbyggnad av blivande kvarter Organellen kommer att tillföra området nya bostäder men även bidra till en livfull stadsmiljö genom att de kommersiella lokalerna etableras i gatuplan.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. I området planeras för sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser i Stockholm och Solna. Sammanlagt 3 000 bostäder planeras inom Stockholms stad.

I blivande kvarteret Organellen planeras för sammanlagt 150 bostäder. Bostäderna ger ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål, och är också en del av det åtagande som staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling om ny tunnelbana.

Markförsäljningarna inom Hagastaden är avgörande för finansieringen av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan.

Stadsledningskontoret konstaterar att utifrån genomförandebeslutet som beslutades i kommunfullmäktige 2010 planeras Hagastaden därför med en hög andel bostadsrätter.

Vid genomförandebeslutet beräknades de totala investeringsutgifterna för projektet Hagastaden till 10 400 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 8 250 miljoner kronor. Den preliminära försäljningsinkomsten för blivande kvarteret Organellen beräknas till 401 miljoner kronor.

Enligt kompletterande uppgifter som inhämtats från exploateringsnämnden under beredningen av ärendet beräknas de bokförda värdena till sammanlagt 57 miljoner kronor och därmed beräknas realisationsvinsten till sammanlagt 344 miljoner kronor.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för marköverlåtelsen överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering är godtagbar för staden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (blivande kvarter Organellen) i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om cirka 401 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

- 1 Att avslå kontorets förslag till beslut.
- 2 Att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär bostäder som upplåts med hyresrätt.
- 3 Att därutöver anföra:

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

Hagastaden kommer att domineras av bostadsrätter, liksom resten av innerstaden. Det är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att staden profileras som ett framtida nav för vetenskap och forskning. Kvarvarande markanvisningar för bostäder i Hagastaden bör därför upplåtas som hyresrätt samt student- och forskarbostäder för att studenter, doktorander och gästforskare faktiskt också ska ha möjlighet att bo där.

Vidare menar vi att kontorets redovisning av barnkonsekvensanalysen framförallt bör fokusera på den tillkommande bebyggelsen och inte på förhållanden på den aktuella platsen före byggnationen. Det kan således inte anses tillräckligt som underlag för nämnden att det i ärendet konstateras att platsen tidigare utgjorde ett trafikområde och efter projektets avslutande istället kommer att utvecklas till en stadsdel med parker och grönområden.