

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för kontor inom fastigheten Solna Haga 3:6 blivande Vasastaden (Stockholm) tillsammans med Stockholms läns landsting till Atrium Ljungberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Solna Haga 3:6 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefEleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan kallat kontoret och Stockholms läns landsting, nedan kallat Landstinget, genom Landstingsfastigheter bjöd under tiden den 21 mars till den 18 maj 2018 gemensamt in till lämnande av anbud på mark för ett unikt och mycket framträdande kvarter för kontor och/eller hotell inom del av fastigheten Solna Haga 3:6 och del av Solna Haga 4:17 i Östra Hagastaden, kvarter 15.

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra en byggnad i fonden av E4:an och som aviserar Stockholms början. Markanvisningen ger även möjligheten att skapa en unik byggnad som kräver stor skicklighet i utformningen av sin gestaltning då den ska svara mot både fondmotivet E4:a, stadens port i Hagastaden, Nationalstadsparken, kulturmiljön kring Stallmästargården och kopplingarna till norra Hagastaden och det akademiska stråket via park på konstruktion och bro över Uppsalavägen.

Markanvisningen för cirka 16 000 till 20 000 kvadratmeter kontor föreslås till Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Bolaget, vilka inkommit med det högsta anbudet i tävlingen. Sammanlagt inkom åtta anbud varav två förkastade då de inte uppfyllde kravet på anbudets innehåll.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Exploateringen är av stor betydelse för fortsatt utbyggnad i enlighet med visionen för Hagastaden och programmet för Östra Hagastaden samt är av stor betydelse för kommunens åtaganden för att skapa omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad.

Bakgrund till markanvisningen

År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, nedan kallat Solna, Stockholms läns landsting, nedan kallat Landstinget, 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 i Stockholm, som omfattar de centrala delarna av området antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslutet och i april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft. Ett program för östra Hagastaden godkändes i oktober 2016.

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 ca 14 000 i Stockholms stad.

Överenskommelse med Solna och Landstinget träffades under 2016 och syftar till att förändra kommungränsen så att de delar av Solna Haga 3:6 som markanvisas av exploateringsnämnden överförs till Stockholms kommun efter genomförd detaljplaneläggning. Överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden i december 2016 och av kommunfullmäktige i april 2017. Kommunfullmäktige i Solna godkände överenskommelsen i december 2016.

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan kallat kontoret, och Landstinget, genom Landstingsfastigheter bjöd under tiden den 21 mars till den 18 maj 2018 gemensamt in till markanvisningstävling för kontor och/eller hotell i östra Hagastaden, kvarter 15.



Markanvisning för kontor inom fastigheten Solna Haga 3:6 blivande Vasastaden (Stockholm) tillsammans med Stockholms läns landsting till Atrium Ljungberg AB

En startpromemoria för detaljplanläggningen för östra Hagastaden godkändes av stadsbyggnadsnämnden 18 april i år.

Hela markanvisningsområdet ligger inom det som är vägområde för Uppsalavägen. Området omfattas av tre gällande detaljplaner i Solna. Dessa planer är "Uppsalavägen del 1 samt område för SAS terminal" 0404/1967, "vägtunnlar vid trafikplats Norrtull och bro över Uppsalavägen" P93/0927 och "Norra länken del II A" P94/0218.

Markanvisningstävlingen

Bolaget har bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna och inkommit med det högsta budet om 20 510 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kontor.

Övriga inkomna anbud har placerat sig enligt följande:

Anbudsgivare nr. 8	18 600 kr	Kontor
Anbudsgivare nr. 9	18 000/12 000 kr	Kontor/Hotell
Anbudsgivare nr. 7	17 200 kr	Kontor
Anbudsgivare nr. 6	15 525 kr	Kontor/Hotell
Anbudsgivare nr. 2	14 100 kr	Hotell
Anbudsgivare nr. 4	12 000/ 8 000 kr	Kontor/Hotell

Två anbud förkastades då de inte uppfyllt kraven på anbudets innehåll, båda dessa anbud var lägre än det vinnande.

Markanvisning

Kvarter 15 ligger i det nordöstra hörnet av Stockholms del av Hagastaden och genomskärs av det så kallade Akademiska stråket som avser att binda samman norra Hagastaden och Hagaparken inom Solna. För en detaljerad redogörelse av platsen och dess förutsättningar med mera hänvisas till "*Markanvisningstävling för kontor och/eller hotell i Östra Hagastaden*", bilaga 3.

Förslaget enligt tävlingsförutsättningarna innehåller nybyggnation av ett kontor på mellan 16 000 och 20 000 kvadratmeter. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Marken avses att säljas i samband med fastighetsbildning. Försäljningspriset uppgår till 20 510 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå 2018-05-01.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och markanvisningsavtal med byggherren tecknas enligt bifogat förslag.

Expertrådet har godkänt ärendet 2018-06-07 (dnr E2018-02108).

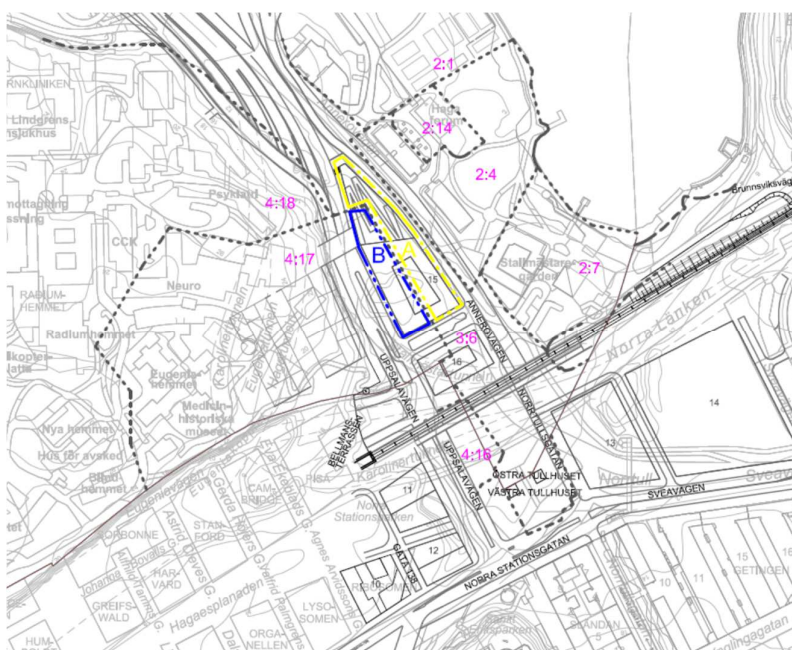


Fig. 1 markanvisningsområdet, del A anvisas av exploateringsnämnden

Bolaget har tidigare fått två markanvisningar i Hagastaden, kvarteret Molekylen och kvarteret Genen. En byggherrekontroll som utförts enligt gängse rutiner visar att bolaget primärt är ett fastighetsförvaltningsbolag fokuserat på handel och kontor men även en viss andel bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, geografiskt placerade i större tillväxtorter som Storstockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Bolaget är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige och är noterat på Stockholmsbörsens lista för större bolag. Största ägare är familjen Ljungberg, konsumentföreningen Stockholm och familjen Holmström. Det samlade fastighetsvärdet uppgår till ca 30 miljarder kr och antalet anställda är cirka 280 personer. Bolaget har en lång historik av fastighetsutveckling och att skapa intressanta publika platser, såväl inom befintligt fastighetsbestånd som inom nya

utvecklingsprojekt. Byggherrekontrollens slutsats är att företagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga är god och har varit stabil över tid.

Bolaget har fått följande markanvisningar de senaste åren:

- 2012: Markanvisning för handelsändamål inom fastigheterna Storö 2 och Farsta 2:1 i Farsta. Utgör tillskottsmark till Bolagets fastighet Storö 24.
- 2012: Tidig markreservation för lokaler invid Solnavägen inom del av fastigheten Vasastaden 1:45 m fl. Avser kvarteret Molekylen (kv 36) i Hagastaden.
- 2013: Markanvisning för ovanstående kv Molekylen.
- 2013 fick bolaget en markanvisning för kontorsändamål vid Slussen, ett av de så kallade E-husen mellan bolagets fastighet i kvarteret Tranbodarne, det så kallade Glashuset, och vattnet. Byggstart är enligt tidplan för Slussen beräknad till 2025.
- 2015: Markanvisning för handel inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga. Avsåg tillskottsmark för parkering till Bolagets fastighet Arbetsstolen 3.

För att nämnden ska kunna fullfölja markanvisningsavtalet och teckna avtal om exploatering med överlåtelse med Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Bolaget krävs att detaljplanen och det efterföljande förrättningsbeslutet från lantmäterimyndigheten vinner laga kraft och kommungränsen därmed justeras.

Det krävs även att Landstinget fattar motsvarande beslut om försäljning av del av Solna Haga 4:17 till Bolaget för att exploateringen som helhet ska kunna genomföras.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare exploateringsnämnden och kommunfullmäktige fattat flertalet beslut.

Ett urval av dessa beslut redovisas nedan:

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen, i kommunfullmäktige.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2), i stadsbyggnadsnämnden.
- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC

Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsseidom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB).

- markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteinet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostadsutveckling AB), Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB), Humboldt och Bologna (Folkhem Trä AB), Ribosomen (SKB), kvarter 11-12 (HSB Bostad AB) samt kvarter 13 (Micasa, Svenska Bostäder) och kvarter 14 (SISAB).
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen Oxford och Coimbra.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).
- avtal gällande försäljning av Torsplansgaraget (Stockholms Stads Parkerings AB).

Ekonomiska konsekvenser för staden

De utgifter för staden som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom det tidigare fattade genomförandebeslutet.

Bolagen ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

Markanvisningen av kvarter 15 ger möjligheter att uppnå målen om 50 000 nya arbetstillfällen i Hagastaden. Kvarteret har nära kopplingar till Trafikverkets plan för en ny gång-, men framförallt cykelväg längsmed E4:an mellan Tingshuset i Solna och Silverdal (E2017-04507) vilket medför att även länken mot Kista förstärks.

Miljö

Till planprogrammet har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram som redogör för de miljökonsekvenser som ska tas om hand i planprocessen. Det pågår ett arbete med att uppdatera MKB:n från program- till planhandling. De viktigaste miljöaspekterna i planen rör luftkvalitet, kulturvärden och närheten till Hagaparken.

För markprovtagning gäller att projektet låter göra en översiktlig markprovtagning. I övrigt kommer lydelse i kommande överenskommelse om exploatering med Bolagen bestämma principerna som styr ekonomin för hanteringen av förorenade massor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet består idag av Norrtulls tillfälliga trafikplats varför ingen kompensationsåtgärd för det specifika kvarteret planeras. Inom östra Hagastaden planeras dock anläggandet av både Tullhusplatsen, en aktivitetspark och SLL och Solnas akademiska stråk som förbinder norra Hagastaden och Hagaparken.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm version 1.2”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön inom Stockholm ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen i Stockholm ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Bolaget, SLL och Solna kommer troligen även diskutera förutsättningarna, kraven och ambitionerna som rör Akademiska stråket.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra kvartalet 2020 då exploateringsnämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Risker och osäkerheter

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

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. I nära anslutning till det markanvisade området pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret med flera.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren 15 är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för östra Hagastaden samt för kommunens ambitioner om att tillskapa arbetstillfällen i området.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal
3. Inbjudan till markanvisningstävling utan bilagor.
(Anbudsunderlag)