



Gunilla Wesström
Innerstad
Telefon: 08-508 263 83
gunilla.wesstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:16 (Norra Station)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:16 till NCC Property Development AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

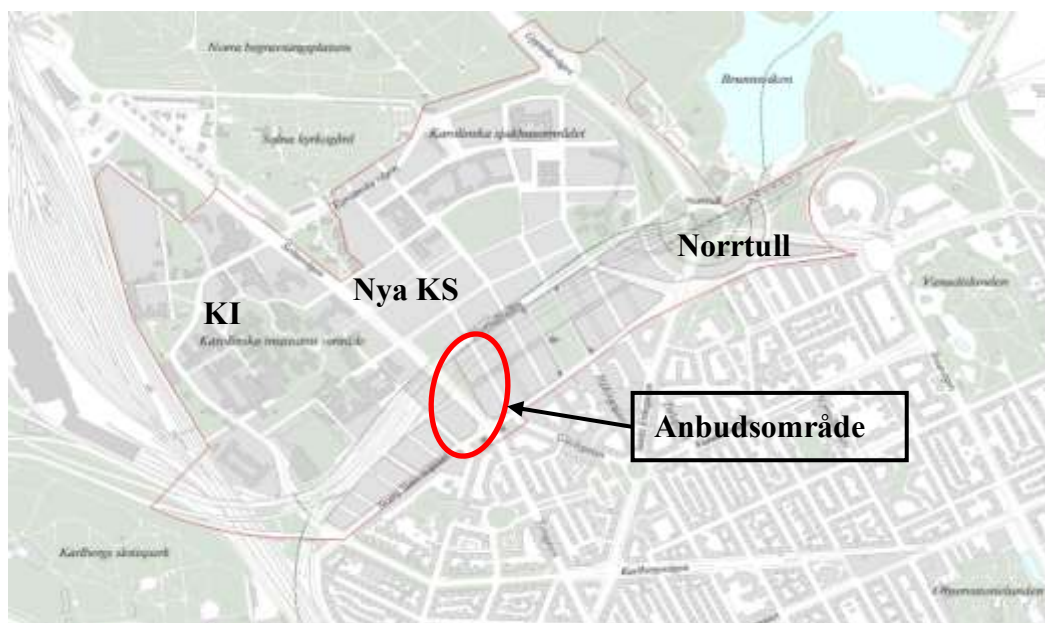
Förberedelser för den första utbyggnadsetappen inom Norra Stationsområdet pågår genom arbete med fördjupad översiktsplan för området Karolinska – Norra Station som, efter samrådsförfarande under våren 2007, ställs ut under våren 2008 och beräknas kunna antas sommaren 2008.

Huvudalternativets utbyggnadsförslag innebär en planering för en mycket tät blandad stadsbebyggelse för bostäder och kommersiella lokaler som följer innerstadens karaktär. Totalt inryms inom hela området ca 600.000 kvm BTA fördelat på drygt 400.000 kvm BTA bostäder (ca 4.000 lägenheter) och knappt 200.000 kvm kommersiella lokaler.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Inriktningsbeslut och beslut om förvärv av mark fattades av exploateringsnämnden 2007-04-19. KF tog beslut i ärendet 2007-06-11.

Parallellt med FÖP-arbetet bedriver staden arbete med detaljplanering för delar av området som kan bebyggas under tiden som överdäckning sker av E4/E20 och Värtabanan. Användningen kommer att vara blandad stadsbebyggelse med bostäder och lokaler. Markanvisning för den första etappen bostäder om 875 lägenheter beslutades av exploateringsnämnden den 23 augusti 2007. Staden har under hösten bedrivit en anbudsprocess för försäljning av mark med äganderätt för de första kommersiella kvarteren, ca 70.000 kvm BTA för kontor och handel. Anbudsområdet markeras på bild nedan.



Anbud lämnades in från elva företag. Det mest förmånliga anbudet lämnades av NCC Property Development AB. Anbudssumman uppgår till 770 mkr.

Kontoret föreslår att NCC erhåller markanvisning för kv 1, 3 och 4 om totalt 70.000 kvm BTA varav bygg rätt för kontor utgör 50.000 kvm ljus BTA och bygg rätt för handel utgör 20.000 kvm total BTA.

Kontoret föreslår att markområdena anvisas till NCC Property Development.

Bakgrund

Huvudalternativets utbyggnadsförslag innebär en planering för en mycket tät blandad stadsbebyggelse för bostäder och kommersiella lokaler som följer innerstadens karaktär. Totalt inryms inom hela området ca 600 000 kvm BTA fördelat på drygt 400 000 kvm BTA bostäder (4 270 lägenheter) och knappt 200 000 kvm kommersiella lokaler.

Inriktningsbeslut och beslut om förvärv av mark fattades av exploateringsnämnden 2007-04-19. KF tog beslut i ärendet 2007-06-11.

Markanvisning för den första etappen bostäder om 875 lägenheter beslutades av exploateringsnämnden den 23 augusti 2007.

Samrådstiden för den fördjupade översiktsplanen slutade den 28 juni 2007. Inkomna synpunkter från samrådet har föranlett ett arbete med justeringar av FÖP-strukturen under hösten. Utställning beräknas under våren 2008 och ett antagande till hösten 2008.

Detaljplaneringen av stadsbebyggelsen kommer att bedrivas parallellt med den fördjupade översiktsplanen.

En handelsutredning som presenterades under september visar att underlag finns att inrymma ytor för handel motsvarande ett stadsdelscentrum, dvs upp till ca 20.000 kvm BTA. Lokalisering och utformning har föreslagits utifrån att upptagningsområdet också bör omfatta delar av Vasastaden för att ge tillräckligt underlag samt att det är viktigt att handelsdelarna kan byggas ut successivt då utbyggnaden inom området kommer att pågå under lång tid.

Vägverket har, parallellt med FÖP-processen, tagit fram en förstudie för tunnelförläggning av Norra länken/E4/E20 som antas under våren 2008. Vidare arbete med fördjupningar inför arbetsplan pågår tillsammans med staden.

SL arbetar med en förstudie för en ny tunnelbanegren till Karolinska som beräknas kunna antas till hösten 2008.

Tidigare beslut

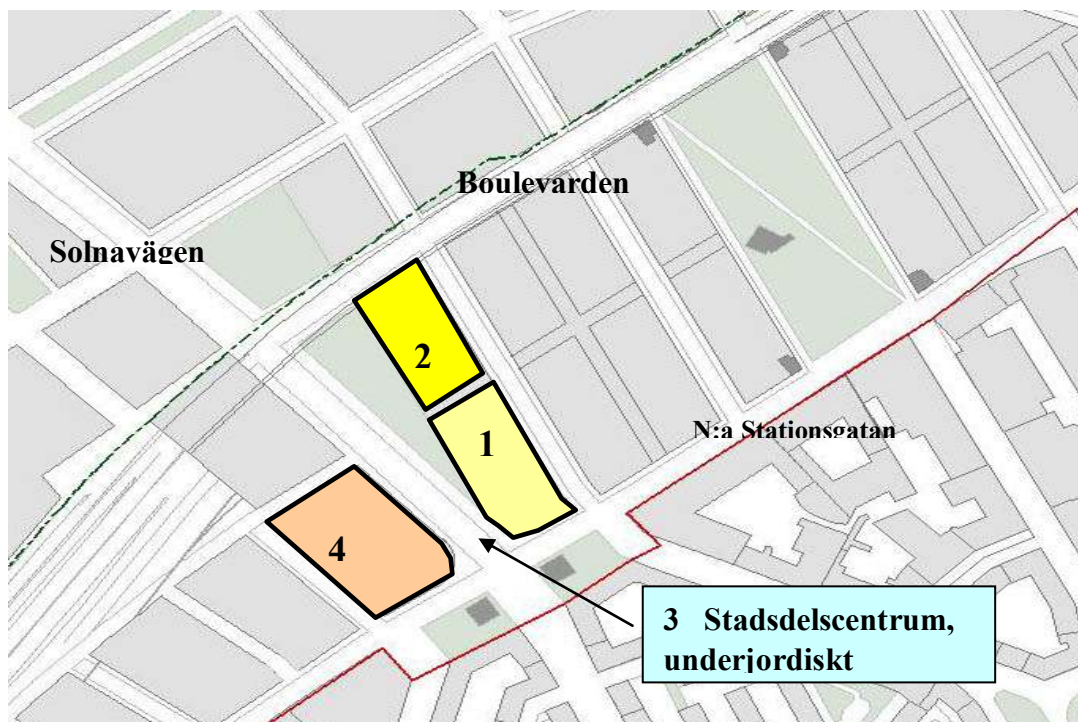
Hittills fattade beslut om Norra Stationsområdet:

GFN 2001-06-12	Inriktningsbeslut för utbyggnad av Norra Stationsområdet
SBN 2001-11	Godkännande av startpromemoria för detaljplaneläggning.
GFN 2003-10-21	Beslut om lägesbeskrivning av planeringen.

GFN 2004-12-16	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
KF 2005-03-07	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
SBN 2005-01-20	Beslut om programsamråd.
MN 2005-04-12	Remiss av programförslag behandlas i MN.
SBN 2005-10-27	Redovisning av programsamråd i SBN.
MN 2006-01-26, SBN 2006-01-19	Lägesredovisning Norra station. Samarbetsavtal och delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredningsarbete.
EN 2007-04-19	Inriktningsbeslut för projekt Norra Station samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.
KF 2007-06-11	Projekt Norra Station. Inriktningsbeslut samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.
EN 2007-08-23	Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Station).

Förslag till markanvisning

Staden har under senhösten bedrivit en anbudsprocess för försäljning av mark med äganderätt för de första kvarteren med kommersiell bebyggelse. Vid utskick av handlingar omfattade anbudet byggrätt om ca 95.000 kvm BTA varav 75.000 kvm avsåg byggrätt för kontor och resterande 20.000 kvm avsåg i huvudsak underjordisk byggrätt för handel. Anbudsområdet och ingående kvarter markeras på bild nedan.



I förutsättningarna för anbudet angavs att anbudet kan avse en eller flera av de redovisade byggrätterna. Anbud lämnades in från elva företag. Sex anbud avsåg både kontorsbyggrätter (nr 1, 2 och 4) samt handelsbyggrätter (nr 3). Två anbud avsåg enbart handelsbyggrätter. Under anbudsprocessen undantogs byggrätt nummer två från diskussionerna då kontoret önskar hålla nyttjandet av kvarteret öppet den närmaste tiden. Närheten till Karolinska Institutet gör att kvarteret kan vara lämpligt för verksamhet med anknytning till life science. Fortsatt dialog kommer att ske kring detta inom projektet.

Anbudsutvärderingen beaktade såväl pris som organisation, kompetens, finansiell förmåga liksom referensprojekt.

Det mest förmånliga anbudet lämnades av NCC Property Development. Anbudssumman, 770 mkr, i prisläge november 2007, avses till 100% regleras fram till betalningstidpunkten med index.

Kontoret föreslår att NCC erhåller markanvisning för kvarter 1, 3 och 4 om totalt 70.000 kvm BTA varav byggrätt för kontor utgör 50.000 kvm ljus BTA och byggrätt för handel utgör 20.000 kvm total BTA.

Kontoret förslår att markområdena anvisas till NCC Property Development.

Ett markanvisningsavtal skall träffas bolaget. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till i anbudet angivet pris. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp svarar bolagen själva för. Staden kommer inte att kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker av bolaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

Ekonomi för projektet som helhet behandlas i inriktningsbeslutet från 2007-04-19.

-Miljö

Inom ramen för den fördjupade översiktplanen har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framför allt buller, luftkvalitet och risker med farligt gods samt hur de avskärningsåtgärder som måste utföras innan överdäckning av väg och järnväg är slutförd skall utföras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i sig inte medför någon negativ påverkan på närmiljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då området idag består av parkeringsplats är ingen grönyta berörd.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att behandlas i kommande detaljplanearbete.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Projektet innebär en hög exploatering vilket innebär att tillgängligheten till omgivande grönområde behöver förbättras. Särskild omsorg läggs vid utformande av offentliga platser och gårdar.

Genomförande och tidplan

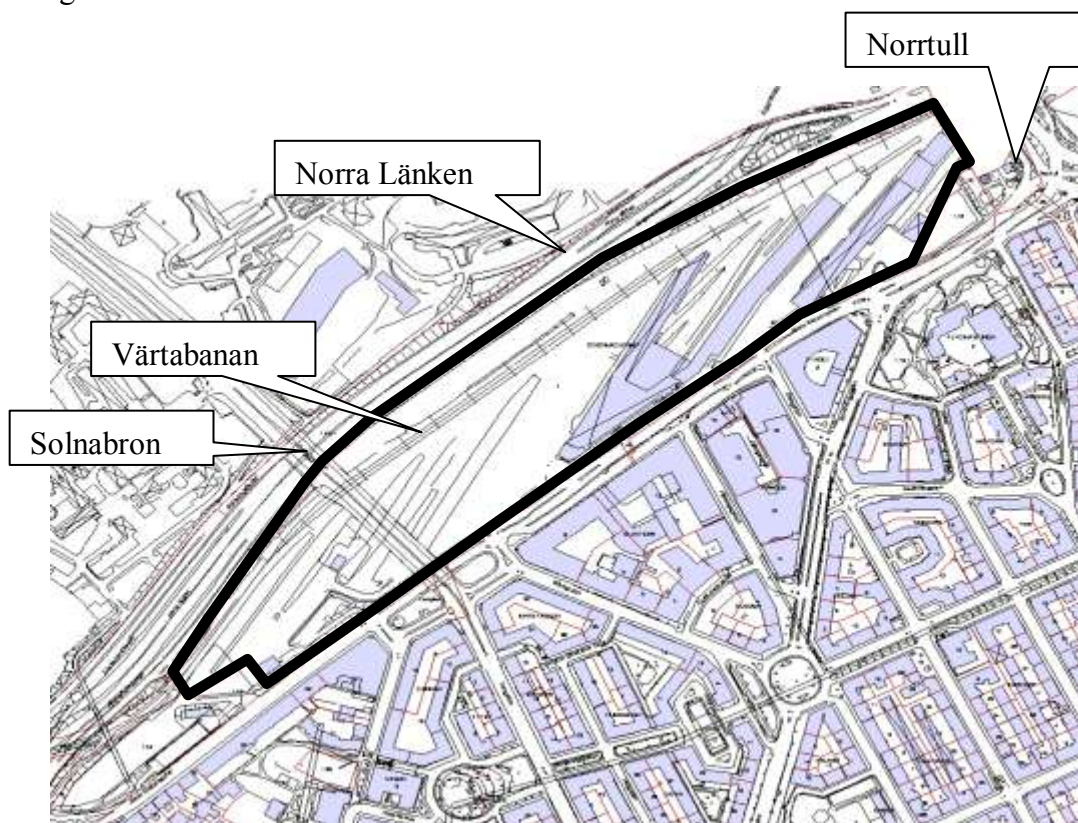
Beroende på projektets omfattning och komplexitet kommer utbyggnaden av hela Norra Stationsområdet att pågå under cirka 15 år. Definitiv utbyggnadstakt är beroende av många faktorer och kan inte definieras ännu.

Utbyggnaden av den första etappen inom Norra Stationsområdet bör kunna påbörjas under 2010. Förutom bostadslägenheter omfattar den första etappen kvarter 1 med kontor och den första delen av stadsdelscentrumet, kvarter 3 öster om Solnabron. Den första etappen bedöms vara färdigbyggd ca 2013.

Kv 4 samt resterande del av stadsdelscentrumet i kvarter 3 väster om Solnabron, kan påbörjas först ca 2017.

För att ge plats för byggverksamhet och etableringsytor för Vägverkets byggnation av Norra länken behöver i det närmaste all nuvarande verksamhet inom Norra Stationsområdet utrymmas och byggnaderna rivas. Utbyggnaden av Norra Stationsområdet innebär att flertalet av befintliga arrendatorer och hyresgäster måste flytta från området. Kontoret har påbörjat diskussioner med några av de större hyresgästerna om möjligheten att inrymma dessa i den planerade nybebyggelsen.

En av de kritiska punkterna för projektet är hur och när överdäckningen av E4/Norra Länken och Värtabanan sker vilket styr hur provisorier för väg- och järnvägstrafik placeras och i slutändan hur utbyggnaden av området kan genomföras.



Kontoret har tillsammans med Vägverket inlett arbete med fördjupade studier kring vägtunnelkonstruktion, riskhantering, temporär trafik under byggtiden samt kapacitetsåtgärder. Utredningarna är klara i april och ska utgöra underlag för vidare arbete med arbetsplan samt beslut om vidare projektering av vägtunnlar.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller efter den fördjupade översiktsplanens utställning, preliminärt kvartal 2 2008 samt vid den första detaljplaneremissen, preliminärt kvartal 3 2008. När köpeavtal är träffat med exploatörerna skall exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 3 2009.

Kontorets synpunkter och förslag

Anbudsområdet utgör del av första etappen av genomförande av det nya stadsutvecklingsområdet enligt tidigare inriktningsbeslut. Anbudsprocessen har visat på ett stort intresse bland byggföretag att delta i områdets utveckling. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal för kommersiellt ändamål.

SLUT