

Handläggare
Sara Wernersson
08-508 265 60**Till**
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom delar av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Cellen och kv. Enzymet) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden godkänner att separat köpeavtal tecknas med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB senast två månader före respektive tillträdesdag.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2014-10-31.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 60
Växel 08-508 276 00
sara.wernersson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Gunilla Wesström
Projektschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet binder även samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm i världsklass.

Staden har upprättat två förslag till överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende de två första bostadskvarteren inom delområde A. Kvarteren benämns Cellen (kvarter 2) och Enzymet (kvarter 3). Kvarteren är belägna längs Norra Stationsgatan strax öster om områdets centrala plats Torsplan och utgör de första av de 18 kvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.



Staden och Einar Mattsson Projekt AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Cellen. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 336 lägenheter (ca 22 200 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till det av Einar Mattsson Projekt AB helägda bolaget Nordstation I Fastighets AB. Bolaget ansvarar solidariskt med Einar Mattsson Projekt AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Einar Mattsson Projekt AB. Staden överlåter fastigheterna till Nordstation I Fastighets AB för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 444 Mnkr.

Staden och Veidekke Bostad AB har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Enzymet. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 185 lägenheter (ca 17 000 kvm BTA) samt lokaler och förskolor i bottenvåningarna. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter och överlåtas till de av Veidekke Bostad ABs helägda ekonomiska föreningarna Aursvik Väst, Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord. Föreningarna ansvarar solidariskt med Veidekke Bostad AB för genomförandet av exploateringen och benämns nedan gemensamt Veidekke Bostad AB. Staden överlåter fastigheterna till Aursvik Väst, Lansalund Syd, Sornia Väst och Pavo Nord för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 353 Mnkr.

Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB benämns nedan gemensamt Bolagen.

Dessa två överenskommelser om exploatering är den femte respektive sjätte som tecknas inom projekt Hagastaden. Överenskommelserna är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren främst med avseende på bostadsproduktionen.

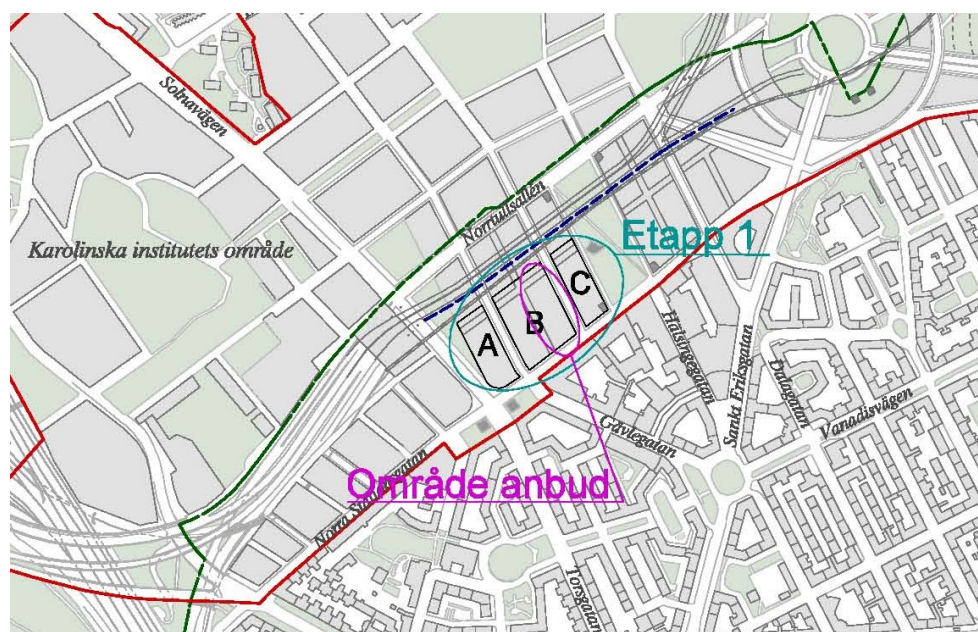
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Bolagen. Överenskommelserna, som är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

Bakgrund till överenskommelsen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare år 2030. Kommunfullmäktige har med anledning av detta antagit Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass, som innebär att staden ska vara mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande samt ett medborgarnas Stockholm. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm i världsklass.

Kontoret genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av mark för bostadslägenheter inom den första etappen av utbyggnaden inom Hagastaden (dåvarande Norra Stationsområdet), ca 900 lägenheter öster om Solnabron. Området som markanvisades framgår av nedanstående karta.



Som resultat av anbudstävlingen beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostadsändamål till Bouwfound's Veidekke AB, Veidekke Bostad AB, Ikano Bostaden AB, SBC Mark AB samt Einar Mattsson Byggnads AB (ExplN 2007-08-23).

Parterna var då överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning av bostadsbyggrätterna skulle vara 17 660 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2007-05). Inget pris för lokalerna bestämdes vid denna tidpunkt. Markanvisningsavtal tecknades under 2011 med Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, Bo Entreprenad AB, Einar Mattsson Projekt AB, nedan gemensamt kallade byggherrarna.

Anbudstävlingen genomfördes i ett tidigt skede innan områdets bebyggelse- och infrastruktur var fastlagd. Efter anbudstävlingen tog projektet fram en ny struktur för Hagastaden. Den genomgående parken fick t.ex. en annan riktning och sluttning. Byggrätterna inom utbyggnadsetappen (kvarter 2-6) fördelades då enligt nedanstående karta.

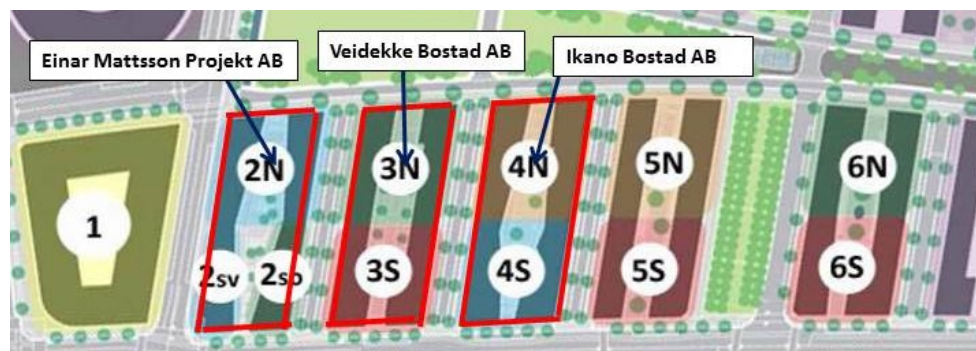


Den nya strukturen innebar bl.a. att marknivån för gator och kvarter ändrades i förhållande till tidigare kvartersstruktur vilket i sin tur påverkade lokalgatornas lutning. Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare 8 %. Det innebär att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till 10 meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. En utbyggnadsordning har tagits fram som innebär att byggherrarna bygger

sina källarvåningar inom kvarteren i ett tidigt skede och därefter frånträder marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Tidplanen för utbyggnaden av kvarteren utgår från den tidpunkt det är möjligt att flytta in i bostäderna med avseende på överdäckningen av E4/E20. När biltrafiken har flyttats in i de blivande tunnlarna, preliminärt halvårsskiftet 2017, uppfyller bostäderna en bra boendemiljö och inflyttning kan ske.

SBC Bo AB (f.d. Bo Entreprenad AB och numera ingående i koncernen JM AB) har i november 2013 valt att avbryta samarbetet rörande sina markanvisade kvarter inom området. Staden har därför i dialog med kvarvarande byggherrar försökt finna en lösning på hur byggrätterna ska fördelas för att inte riskera förseningar och fördyringar i projektet. De första tre kvarteren föreslås fördelas enligt nedanstående karta. Diskussioner pågår hur de två resterande kvarteren inom detta område ska fördelas. Den nya fördelningen innebär att byggherrarna förvärvar ett kvarter var istället för att dela upp respektive kvarter på två byggherrar. Byggherrarna och staden har funnit att det är lämpligare på grund av den komplexa utbyggnaden av bostadskvarteren som föreligger och utmaningar vad gäller samordningsfrågor.



Som en konsekvens av ovan har exploateringskontoret under hösten 2013 tagit beslut om att priset för bostäder ska justeras till 19 500 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10). Pris för lokaler och förskolelokaler har bestämts till 7 000 kr respektive 6 000 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10).

Tidigare beslut

Markanvisningsärendet för etapp 1 (ca 900 bostäder) behandlades i exploateringsnämnden 23 augusti 2007.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen och godkände genomförandebeslut för Hagastaden 15 mars 2010.

Norrmalms stadsdelsnämnd godkände 18 april 2013 inriktningsärende avseende förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden kvarter 2-6 och godkände den 12 december 2013 ett genomförandeärende i samma fråga. I genomförandebeslutet uppdrog nämnden åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott planerar ta upp ärendet under våren 2014.

Fastighetsnämnden beslutade den 24 september 2013 att en avsiktsförklaring mellan byggherrarna och fastighetsnämnden ska träffas gällande förvärv av förskolor inom kvarter 2-6.

Utbyggnaden av kvarteren ska samordnas med Stockholms Stads Parkerings ABs utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha sina blivande trapphus inom bostadskvarteren. Exploateringsavtalet för Norra Stationsgaraget behandlades i kommunfullmäktige den 2 december 2013 liksom genomförandebeslut avseende byggnation av garageanläggningen med Stockholms Stads Parkerings AB som byggherre.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolagen har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteren Cellen och Enzymet. Överenskommelserna (bilaga 1 och 2) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteret Cellen (blivande fastigheterna Cellen 1, 2, 3 och 4) till Einar Mattsson Projekt AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 22 200 kvm BTA bostäder, 500 kvm BTA lokaler och 1 300 kvm BTA förskolelokaler samt kvarteret Enzymet (blivande fastigheterna Enzymet 1, 2, 3 och 4) till Veidekke Bostad AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 17 000 kvm BTA bostäder, 1 800 kvm BTA lokaler och 1 500 kvm BTA förskolelokaler för ett överenskommet pris om, för bostäder 19

500 kr per kvm BTA, för lokaler 7 000 kr per kvm BTA och för förskolelokaler 6 000 kr per kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Cellen uppgår till ca 445 Mnkr och den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Enzymet uppgår till ca 353 Mnkr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-10-01 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Norrmalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.



- Bolagen erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt april 2016 (Cellen 1 och 2), november 2016 (Cellen 3 och 4, Enzymet 1 och 2) respektive maj 2017 (Enzymet 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.
- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolagen ska därför ha färdig-

ställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagens arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolaget kan tillträda marken (tillträdes-tidpunkt) och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.

- Bolagen ska arrendera fastigheterna under tiden som byggnation av källarvåningarna sker samt fram till dess tillträde för byggnation av resterande husstomme sker (tillträdestidpunkten). Arrendeavtal ska tecknas för respektive fastighet i samband med byggstart av källarvåningarna.
- Norra Stationsgaraget kommer att utgöra en egen tredimensionell fastighet under den blivande Norra Stationsparken. Till garageanläggningen hör trapphus, med utgång mot Hagaesplanaden, som urholkar de blivande bostadskvarteren Cellen och Enzymet. Detta ställer krav på samverkan både vad gäller utförande och framtida användning, drift och underhåll varför ett samverkansavtal har tecknats mellan Bolagen, Stockholms Stads Parkerings AB och staden. (Staden är part i detta avtal såsom fastighetsägare till Vasastaden 1:16 fram till dess att del av fastigheten avstyckas för garageändamål och Stockholms Stads Parkerings AB tillträder.). Bolagen ska projektera och anlägga trapphusen varför ett entreprenadavtal har tecknats mellan Stockholms Stads Parkerings AB och respektive Bolag. För nyttjande, drift, underhåll och tillträde till t.ex. bärande stomme, entréer, tillträdesvägar, ledningar och ventilationsanordningar ska separat avtal om servitut upprättas. Samverkansavtal, entreprenadavtal och utkast till servitutsavtal utgör bilagor till överenskommelserna om exploatering.
- Einar Mattsson Projekt AB ska inom kvarteret Cellen inrymma två permanenta förskolor samt 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod). Veidekke Bostad AB ska inom kvarteret

Enzymet inrymma två permanenta förskolor. Fastighetsnämnden avser förvärva bostadsrätter av blivande bostadsrättsföreningar avseende dessa ändamål varför en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bolagen och fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen (med tillhörande kravspecifikation från stadsdelsnämnden) utgör en bilaga till överenskommelserna om exploatering. Vardera förskola kommer att utgöra ca 600-650 kvm LOA och inrymma två avdelningar vilket innebär ca 60-70 barn per förskola.

- Bolagen ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 100 000 kr per vecka senast nio månader efter Bolagens möjliga byggstart ha färdigställt bottenplatta och källarväggar så att stadens motfyllning kan ske.
- Bolagen förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast tre månader före inflyttningsdatum lämna staden tillträde till gatumarken för finplanering.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-10-01.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ekonomi

Kontoret bedömer att försäljningarna väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15. Försäljningen ska behandlas i expertrådet 2014-03-05.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

Tillgänglighet

Bolagen ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade inte anordnas på gatorna utan anordnas inom

bostadskvarterens garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolagen ska anordna sina entréer till följd av att gångbanans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet.

Påverkan på barn

I den fysiska planeringen av projektet Hagastaden ska en barnkonsekvensanalys genomföras där hänsyn tas till barnens och de ungas perspektiv och behov.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2008-2011 utgör de miljö- och energikrav staden, enligt direktiv, ställer på Bolagen i överenskommelserna om exploatering. Bolagen har tagit del av stadens nya miljöprogram 2012-2015 samt de mål som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

Måluppfyllelse

Överenskommelserna utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Näringsliv och jobb i regionen

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Dessa två överenskommelser om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren. Einar Mattson Projekt AB och Veidekke Bostad AB planerar att byggstarta sina källarvåningar år 2015, fortsätta byggnation av resterande husstomme under år 2016 och färdigställa husen för inflyttning under åren 2017 och 2018.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteren följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt enligt tidplanen för överdäckningen av E4/E20, preliminärt halvårsskiftet 2017. Dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra

Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Överenskommelserna är viktiga steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelserna om exploatering med Einar Mattsson Projekt AB och Veidekke Bostad AB avseende uppförande av bostadshusen inom kvarteren Cellen och Enzymet.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering Einar Mattsson Projekt AB
2. Överenskommelse om exploatering Veidekke Bostad AB