

Utlåtande 2014:63 RI+RV (Dnr 302-1937/2013)

**Överenskommelse om exploatering med
Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende
uppförande av två bostadshus inom del av
fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande Helix och
Innovationen) i Hagastaden, inom Norrmalm,
Stockholms kommun**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av två bostadshus inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande Helix och Innovationen) i Hagastaden, inom Norrmalm, Stockholms kommun, bilaga till utlåtandet, godkänns.
2. Överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande kvarteren Helix och Innovationen) i Stockholms kommun för en preliminär försäljningslikvid om 305,0 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av f.d. Norra Stationsområdet, antogs av kommunfullmäktige den 15

mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet och exploateringsnämnden anmodades att teckna erforderliga avtal för stadens räkning. Den nu aktuella överenskommelsen om exploatering är den tredje som tecknas inom projekt Hagastaden. Överenskommelsen innebär att samtliga kvarter runt områdets centrala plats, Torsplan, har överlåtits och kommer att bebyggas inom de närmaste åren. Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 maj 2014

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att överenskommelsen om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren.

Våra synpunkter

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Hagastaden är en viktig del för att kunna förverkliga 140 000 bostäder till år 2030. Här byggs en helt ny stadsdel i ett område som tidigare var ett öppet sår mellan Stockholm och Solna. Där bostäder, forskning och kontor möts i en gynnsam förening.

Hagastaden kommer på många sätt att bli unik genom sin karaktär. Det aktuella exploateringsprojektet kommer förutom att bidra med många viktiga bostäder, även vara ett landmärke för hela Hagastaden. Byggnaderna är karakteristiska, unika och svarar väl mot stadens krav på märkesbyggnader för Hagastaden och Stockholm. Det är positivt att byggnaderna kommer att vara öppna för stockholmarna genom att de också planeras innehålla publika verksamheter som ett museum och en restaurang.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och Innovationen)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Roger Mogert och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att återremittera ärendet med uppdrag till exploateringsnämnden att omförhandla köpeskillingen
2. Att därutöver anföras

Planeringen för Hagastaden har hela tiden varit beroende av att området försörjs med kapacitetsstark kollektivtrafik i form av tunnelbana. Det har varit en förutsättning inte bara för den höga exploateringen utan också för att ge de värden som motiverar de höga priser för mark som staden begär av exploatörerna. Under flera år har den moderata motvilja mot tunnelbana försvårat utvecklingen av Hagastaden, och de exploatörer som tecknat markanvisningsavtal har medgivits sänkta köpeskillingar med hänsyn till detta. När nu moderaterna äntligen valt att ansluta sig till oppositionens självklara linje att tunnelbanan ska byggas ökar markvärdena i området. Enligt vad som framgår av ärendet är överenskommelsen vad gäller markpriset baserad på det läge som rådde före sommaren 2013. Det finns därmed anledning att fullfölja förhandlingen med utgångspunkt i dagens, mera positiva, läge.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Vi är positiva till att de aktuella ytorna bebyggs. Miljöeffekterna av dessa höga byggnader måste dock prövas noga i det fortsatta planeringsarbetet, både när det gäller höjden och påverkan på den närmaste bebyggelsens, inte minst Röda bergen. De nya byggnadernas arkitektoniska kvalitet borde säkerställas i avtalen, även när detaljplanearbetet tar vid. Eftersom avsikten med byggnaderna är att dessa ska vara portalbyggnader bör de även vara föredömen när det gäller innovativ miljöteknik som tydligt bidrar till en hållbar stad. Att döma av skisserna saknas grönska både på fasader och tak samt parktytor intill husen.

Marken har ett strategiskt läge och bör därför inte säljas utan upplåtas med tomträtt. Minst 20 % av lägenheterna ska vara avsedda för studenter och unga. Det är viktigt att det i dessa byggnader också ges plats för gruppboheter avsedda för personer med funktionshinder.

För bebyggelsen ska energianvändningen inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år och parkeringstalet ligga inom intervallet 0,1-0,3 per lägenhet. Cykelparkeringsmöjligheterna ska dock vara goda.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av två bostadshus inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande Helix och Innovationen) i Hagastaden, inom Norrmalm, Stockholms kommun, bilaga till utlåtandet, godkänns.
2. Överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande kvarteren Helix och Innovationen) i Stockholms kommun för en preliminär försäljningslikvid om 305,0 mnkr godkänns.

Stockholm den 14 maj 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Roger Mogert, Olle Burell och Maria Östberg Svanelind (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Vi är positiva till att det byggs nya bostadshus i centrala delar av staden särskilt hyresrätter med rimliga hyror som vanligt folk har råd att efterfråga. Ett riktmärke för vad hyresnivåerna ska ligga på bör rimligtvis vara att en kommunalt anställd tjänsteman eller arbetare i stadens tjänst med en normal lön ska kunna godkännas som hyresgäst i de nya byggnaderna.

Det ska naturligtvis också beredas plats för studentbostäder, ungdomsbostäder och lägenheter avsedda för personer med funktionsnedsättningar.

För att hyrorna inte ska bli allt för höga vill vi bland annat att marken upplåtes med tomträtt och inte säljs till högstbjudande vilket vi påpekat tidigare i processen. Det får också det positiva med sig att staden inte förlorar rådigheten över marken. I detta fall är det speciellt viktigt då det handlar om ett mycket strategiskt läge. Tomträttsavgälden i detta fall bör hållas lågt då det handlar om extremt höga byggnader vilket i sin tur innebär högre byggkostnader. Vi vill också att parkeringstalen hålls nere och att bostadshusen blir energieffektiva. Andra sätt att hålla nere hyran kan vara att korta ledtider och att pressa bygg- samt materialkostnader genom ökad konkurrens.

Remissammanställning

Ärendet

Ett markanvisningsavtal rörande kvarteren Helix och Innovationen tecknades år 2009 mellan staden och Oslo Eiendom avseende två kommersiella byggrätter, tidigare kallade Tors Torn. Förhandlingarna avbröts två år senare efter det att byggherren inte kunnat redovisa en godtagbar ekonomisk kalkyl för projektet. Processen fortsatte med en parallell dialog med ett antal byggherrar och arkitekter, som tidigare visat intresse för platsen. Av de tre förslag som slutligen lämnades in bedömdes Oscar Properties tillsammans med den holländska arkitektfirman OMA bäst motsvara stadens förväntningar och krav. Företaget lämnade också det högsta anbudet.

Exploateringsnämnden godkände vid sammanträdet den 12 december 2013 exploateringsavtalet med Fastighetsaktiebolaget Hagasta (helägt dotterbolag till Oscar Properties) avseende byggnation av två bostadshus i Hagastaden. Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden får besluta om. Den preliminära försäljningslikviden har beräknats till 305 mnkr. Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 maj 2014.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter två fastigheter till Fastighetsaktiebolaget Hagasta för uppförande av två bostadshus innehållande preliminärt 27 000 kvadratmeter bostäder och 5 000 kvadratmeter kommersiella lokaler för ett överenskommet pris om 10 000 kronor per kvadratmeter för bostäder och 7 000 kronor per kvadratmeter för kommersiella lokaler. Priset är bestämt i värdenivå 2013-05-01 och regleras vid tillträde efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/Norrmalm samt med förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex för kommersiella lokaler. Moderbolaget Oscar Properties Holding AB ansvarar solidariskt med Fastighetsaktiebolaget Hagasta för fullgörandet av bolagets förpliktelser enligt exploateringsavtalet. Oscar Properties Holding AB har inkommit med en moderbolagsgaranti.

En förutsättning för tidplanen för området kring Torsplan har varit att i förtid utföra en garagestomme under Norra Stationsgatan. Under år 2011 påbörjades bygget av ett garage under Norra Stationsgatan som ska klara parkeringsbehovet för kvarteren Helix och Innovationen. Exploateringsnämnden har i avsaknad av avtalspart varit byggherre för

uppförandet av garagestommen. Avsikten har varit att sälja garagestommen till den kommande byggherren för kvarteren alternativt till annan part. Den exploateringsöverenskommelse som nu är föremål för beslut omfattar inte den intilliggande garagefastigheten. Det bud om 35 mnkr som bolaget lämnat för garagestommen bedöms vara för lågt. Exploateringsnämnden avser att avyttra garagefastigheten till en ägare som slutligen färdigställer garaget i anslutning till inflyttning i bostadshusen. Staden ska vid försäljning av garaget påföra garageägaren skyldighet att teckna avtal med bolaget angående förhyrning av parkeringsplatser.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013 enligt exploateringskontorets förslag.

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende byggnation av två bostadshus i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2014-05-31.

Reservation anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

- att nämnden återremitterar ärendet med uppdrag till kontoret att omförhandla köpeskillingen:

Planeringen för Hagastaden har hela tiden varit beroende av att området försörjs med kapacitetsstark kollektivtrafik i form av tunnelbana. Det har varit en förutsättning inte bara för den höga exploateringen utan också för att ge de värden som motiverar de höga priser för mark som staden begär av exploatörerna.

Under flera år har den moderata motvilja mot tunnelbana försvårat utvecklingen av Hagastaden, och de exploatörer som tecknat markanvisningsavtal har medgivits sänkta köpeskillingar med hänsyn till detta. När nu moderaterna äntligen valt att ansluta sig till oppositionens självklara linje att tunnelbanan ska byggas ökar markvärdena i området. Enligt vad som framgår av ärendet är överenskommelsen vad gäller markpriset baserad på det läge som rådde före sommaren 2013. Det finns därmed anledning att fullfölja förhandlingen med utgångspunkt i dagens, mera positiva, läge.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Vi är positiva till att de aktuella ytorna bebyggs. Miljöeffekterna av dessa höga

byggnader måste dock prövas noga i det fortsatta planeringsarbetet, både när det gäller höjden och påverkan på den närmaste bebyggelsen, inte minst Röda bergen.

De nya byggnadernas utformning måste också granskas. Att döma av skisserna saknas grönska både på fasader och på tak. Invid så stora hus är det också viktigt att det finns parkytor.

Eftersom avsikten är att dessa hus ska vara portalbyggnader bör de vara föredömen när det gäller avancerad teknisk utrustning som tydligt bidrar till en hållbar stad.

Marken har ett strategiskt läge och bör därför inte säljas utan upplåtas med tomträtt.

Hyreslägenheter ska prioriteras som boendeform. Minst 20 procent av lägenheterna ska vara avsedda för studenter och ungdomar. Det är viktigt att det i dessa byggnader också ges plats för gruppboendestäder avsedda för personer med funktionshinder.

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Här bör det finnas möjligheter att hamna lägre än så.

Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet, inklusive bilpoolsparkering och platser för personer med funktionsnedsättning. Intresset för att köpa garagestommen är begränsat och staden bör överväga en minskning av parkeringsvolymen utom för cyklar.

Om grönytor tas i anspråk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion.

Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret och stadsbyggnadskontoret tog under våren 2012 fram ett handlingsprogram för den fortsatta processen. Målsättningen var att ta fram ett projekt som motsvarade stadens förväntningar och krav med avseende på arkitektonisk kvalitet, genomförbarhet och ekonomi. Den vidare processen förutsattes ske via en parallell dialog med ett antal byggherrar och deras arkitekter. Båda kontoren skulle delta i dialogen och tillsammans besluta om stadens val av projekt. Ett antal av de byggherrar som tidigare visat intresse för platsen alternativt sökt markanvisning inom projekt Hagastaden, bjöds in för att delta i dialogen.

Följande byggherre- och arkitektteam anmälde sitt intresse för projektet

- Atrium Ljungberg & Nyréns Arkitekter
- Diligentia & White Arkitekter
- Skanska, ByggVesta, AFA Fastigheter & Wingårdh, Sauerbruch Hutton och BAU
- Oscar Properties & OMA

Förutsättningarna som redovisades på ett startmöte med samtliga byggherrar och

arkitekter var i huvudsak följande:

- Gällande detaljplan som medger bostäder, kontor, hotell, konferens, forskning och centrum, ska följas.
- Byggnaderna ska ges en medveten gestaltning med utgångspunkt i platsens förutsättningar där estetik, funktion och teknik samspelar och bildar en helhetslösning.
- Det nya landmärket ska tillföra närområdets stadsliv kvaliteter och samverka med Torsplan som offentligt rum.
- Marken ska säljas och köpeskillingen ska vara godtagbar för staden.
- Köpeskillning för garaget ska särredovisas.
- Byggherren och dennes arkitekt ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade byggprojekt. Projektet ska ha en hög ambitionsnivå beträffande miljö och hållbarhet.

Förslagen och kontorens bedömning

Efter startmötet inledde byggherrarna och arkitekterna arbetet med att utforma sina förslag. Därefter hade kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret två avstämningsmöten med respektive team. Byggherrarna blev inför mötena informerade om vilka frågor som skulle diskuteras och vad staden förväntade sig av deras presentation, bl.a. presenterades och diskuterades arkitektur, akustik, brandsäkerhet och detaljplanefrågor.

Tre av teamen fullföljde dialogen med staden. Nedan redovisas några illustrationer från förslagen samt en kort sammanfattning av bedömningen.

Team 1:

Byggherre: Atrium Ljungberg

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor

Innehåll	Bostäder: 17 300 m2. Kontor: 20 000 m2. Publika lokaler: 3 000 m2 Höjd: Helix 118 m Innovationen 121 m
Köpeskillning	250 Mnkr (inkl. garaget)



Vy från Norrbackagatan



Vy från korsningen Torsplan – Gävlegatan. Kvarteret Innovationen i förgrunden.

Arkitektonisk kvalitet

Bostadshuset och kontorshuset har fasader i glas och metall som gör det till ett relativt anonymt projekt som inte är särskilt unikt för platsen. Sammantaget når byggnaderna inte upp till förväntade krav när det gäller att vara symboler för Hagastaden eller märkesbyggnader för Stockholm.

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgår till 250 miljoner kronor. Om anbudet för garaget uppgår till 40 miljoner blir det erbjudna priset 5 200 kr per kvm ljus BTA. Trots merkostnader på grund av byggnadernas höjd bedöms budet vara för lågt.

Genomförande

Atrium Ljungberg bedöms vara en trygg part för staden att ingå avtal med, sett ur ett ekonomiskt genomförandeperspektiv. Några djupare studier av förslaget genomförbarhet har inte gjorts.

Team 2:

Byggherrar: ByggVesta - Skanska – AFA Fastigheter

Arkitekter: Wingårdh – Sauerbruch Hutton - BAU

Innehåll	Student-/forskarbostäder/hotell: 20 300 m2 Kontor: 16 700 m2 Höjd: Helix 141 m, Innovationen 136 m
Köpeskilling	70 Mnkr (inkl.60 Mnkr för garaget)



Vy från Torsgatan



Vy från söder

Arkitektonisk kvalitet

Förslaget knyter an till en stockholmsk tradition med tornpar där en spänning uppstår mellan symmetrin och asymmetrin och där tornen på långt håll förefaller lika men på närmare håll visar sina olikheter. Med sin tilltagna höjd skulle de vara synliga på långt håll och ha förutsättningar att bli landmärken för Hagastaden

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgick vid slutinlämning till 70 Mnkr. I efterhand har byggherren omdisponerat innehållet i projektet och sänkt höjden på ett av husen. Detta har lett till att anbudet justerats upp till ca 190 Mnkr. Anbudet bedöms trots detta vara för lågt.

Genomförande

ByggVesta, Skanska och AFA Fastigheter är trygga parter för staden att ingå

avtal med, sett ur ett ekonomiskt genomförandeperspektiv. Några djupare studier av förslaget genomförbarhet har inte gjorts.

Team 3:

Byggherre: Oscar Properties AB

Arkitekter: OMA

Innehåll	Bostäder: 27 000 m2. Lokaler: 5 000 m2 Höjd: Helix 99 m, Innovationen 117 m
Köpeskilling	340 Mnkr (inkl. 35 Mnkr för garaget)



Vy från korsningen Torsplan-Gävlegatan

Arkitektonisk kvalitet

Förslaget erbjuder en arkitektonisk helhetslösning av hög klass där platsens svåra förutsättningar givits nytänkande lösningar. Byggnaderna är karakteristiska, unika och svarar väl mot stadens krav på märkesbyggnader för Hagastaden och Stockholm.

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgår till 340 Mnkr. Priset för bostäderna är 10 000 kr/kvm ljus BTA och för kommersiell yta 7 000 kr/ kvm ljus BTA. Anbudet har utvärderats och bedöms vara acceptabelt.



Vy från Torsgatan

Genomförande

I utvärderingsprocessen studerades förslaget genomförbarhet med avseende på akustik, brand, projektkalkyler, bolagsekonomi och säkerställande av publika lokaler i kv Helix' övre del. Genomförbarheten anses vara säkerställd till den nivå som är möjlig med hänsyn till det tidiga skede projektet befinner sig i.

Kontorens val av projekt

Kontoren är ense om att förslaget från Oscar Properties och OMA bäst motsvarar stadens krav och förväntningar. Förslaget redovisades för stadsledningskontoret i maj 2013.

Garage

En förutsättning för tidplanen för området kring Torsplan har varit att i förtid utföra en garagestomme under Norra Stationsgatan. Garaget ligger i direkt anslutning till de blivande fastigheterna Helix och Innovationen och ska tillgodose fastigheternas behov av parkeringsplatser. Oscar Properties separata anbud på garaget accepteras inte av staden. Kontoret har valt att avvakta med en försäljning främst av genomförandeskäl. Garaget kan inte färdigställas förrän bostadshusen är i stort sett färdigställda. I den mån utrymmet kan utnyttjas av Bolaget under byggtiden ska parterna teckna ett särskilt hyresavtal om detta. Kontoret avser att avyttra garagefastigheten till en ägare som slutligt färdigställer garaget i anslutning till inflyttning i bostadshusen.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolaget har tecknat överenskommelse om exploatering.

Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden överläter två fastigheter söder om Solnabron (blivande Helix och Innovationen) till Fastighetsaktiebolaget Hagasta för uppförande av två bostadshus innehållande preliminärt 27 000 kvm BTA bostäder och 5 000 kvm BTA kommersiella lokaler för ett överenskommet pris om 10 000 kr/kvm BTA för bostäder och 7 000 kr/kvm BTA för kommersiella lokaler. Den totala preliminära köpeskillingen uppgår till ca 305 Mkr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-05-01 och ska regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasa-staden/ Norrmalm samt med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex (kommersiella lokaler).
- Bolaget erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, 2015 (Innovationen) respektive 2016 (Helix).
- Bolaget ska inom fastigheten Helix' övre del inrymma publika lokaler. Preliminärt ska en restaurang samt ett museum inrymmas. Lokalerna nås via en utanpåliggande hiss.
- Bolaget ska inom fastigheterna bekosta och utföra väggar, golv och tak till teknikutrymmen och tillhörande förbindelsegångar samt ventilationsschakt som krävs för det intilliggande garages funktion. Bolaget ska vidare bekosta och utföra trapphus, hissar och förbindelsegångar som ska samnyttjas med garagefastigheten.
- Fastigheternas utrymmesbehov för cykelparkering säkras inom garagefastigheten. För denna tillgång erlägger Bolaget en engångsersättning till Staden om fem miljoner kronor. Bolaget ska utföra och bekosta bjälklag och anordningar för cykelparkeringen.
- Bolaget ska med den blivande ägaren till garaget teckna ett s.k. parkeringsavtal som reglerar att antalet parkeringsplatser, i enlighet med p-normen, upplåts till de boende inom fastigheterna. Staden ska vid försäljning av garaget påföra garageägaren skyldighet att teckna avtal med

Bolaget angående förhyrning av parkeringsplatser.

- Bolaget ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsuganläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolaget förbinder sig att vid vite av 50 Mnr ha färdigställt bebyggelsen 42 månader efter byggstart.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-05-31.

Området för exploatering framgår nedan.



Exploateringskontorets synpunkter

Denna överenskommelse om exploatering är den tredje som tecknas inom projekt Hagastaden och är av stor strategisk betydelse för områdets utveckling de kommande åren. Genomförandet av de två symbolbyggnaderna innebär att områdets centrala plats färdigställs och att en attraktiv stadsmiljö skapas i ett relativt tidigt skede i projektet. Den utanpåliggande publika hissen som tar besökaren till ett museum och en restaurang i kvarteret Helix mittdel, bidrar till att göra byggnaden till naturlig målpunkt för allmänheten. Oscar Properties planerar att starta bygget av kvarteret Innovationen år 2015 och kvarteret Helix 2016. Första inflyttning planeras till år 2017.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Kontoret har låtit extern expertis granska Bolagets finansiella ställning i syfte att säkerställa att Bolaget har den ekonomiska styrka som krävs för att genomföra projektet. Bolaget bedöms vara en trygg part för staden att ingå avtal med. Bolagets projektkalkyler har också utvärderats vilka bedöms vara trovärdiga i förhållande till anbudet för marken och prognostiserade försäljningsintäkter. Försäljningen har godkänts av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2013-11-06. Kontoret bedömer att köpeskillingen väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslut för Hagastaden (KF 2010-03-15). Köpeskillingen är i nivå med det staden skulle ha erhållit enligt de ursprungliga försäljningsplanerna

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringskedet och vid framtagandet av gestaltungsprogrammet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden har påbörjats. Syftet är att belysa barnens och de ungas perspektiv och behov.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Bolaget ska i övrigt följa Stockholms stads miljöprogram 2012-2015.

Måluppfyllelse

Överenskommelsen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för området att vara världsledande inom life science.

Näringsliv och jobb i regionen

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

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

När förhandlingarna med Oslo Naeringseiendom avbröts år 2011 enades kontoret och stadsbyggnadskontoret om en process där kontoren tillsammans skulle ta fram ett förslag som motsvarade stadens förväntningar och krav avseende arkitektur, genomförbarhet och ekonomi. Resultatet har blivit ett projekt med en spännande arkitektur, ca 195 nya lägenheter och en acceptabel projektekonomi. Med Helix och Innovationen får Hagastaden de märkesbyggnader som efterfrågats.

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av de två bostadshusen i Helix och Innovationen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att överenskommelsen om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren. Områdets centrala plats färdigställs och en attraktiv stadsmiljö skapas relativt tidigt i projektet. Projektet bidrar till bostadsmålet med ca 195 lägenheter.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Den preliminära försäljningsinkomsten har beräknats till 305 mnkr, vilket är i nivå med tidigare kalkyler för inkomster från försäljning av byggrätterna i kvarteren och kommunfullmäktiges genomförandebeslut för projekt Hagastaden. Bolaget har lämnat det högsta anbudet utifrån stadens relativt sett högt ställda krav på byggnaderna som landmärken, men markpriset för bostäder om 10 000 kronor per kvadratmeter är lågt jämfört med de prisnivåer som råder i innerstaden som helhet. Stadsledningskontoret anser att priset kan accepteras under förutsättning att det bygglov som söks ligger i linje med det anbud som lämnats.

Exploateringsavtalet har tecknats med Oscar Properties helägda bolag, Fastighetsaktiebolaget Hagasta. Oscar Properties Holding AB åtar sig enligt avtalet solidariskt med bolaget ansvaret för det rätta fullgörandet av de förpliktelser som åligger bolaget eller en eventuell senare förvärvare av fastigheterna. För att vara juridiskt bindande ska avtalet kompletteras med en separat säkerhet i form av en moderbolagsgaranti.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av två bostadshus inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande Helix och Innovationen) i Hagastaden, inom Norrmalm, Stockholms kommun godkänns. Stadsledningskontoret föreslår vidare att överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande kvarteren Helix och Innovationen) för en preliminär försäljningslikvid om 305 mnkr godkänns. Stadsledningskontoret föreslår att godkännandet gäller under förutsättning att exploateringsöverenskommelsen kompletteras med en moderbolagsgaranti från Oscar Properties Holding AB senast den 30 april 2014.

