

Handläggare
Eleonor Eklind Forslin
08-508 263 91**Till**
Exploateringsnämnden
2018-04-19

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45 (blivande kv Coimbra och Oxford) i Hagastaden med Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Byggnadsfirman Erik Wallin AB avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:16 och 1:45 med en preliminär försäljningsinkomst om 273 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 2018-05-31.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 91
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund.forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.seEleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

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 de delar av stadsutvecklingsområdet som är beläget i Stockholms stad. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm för alla. Visionen, Stockholm Life, 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 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Kvarteren Coimbra och Oxford som markanvisades år 2016 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB (nedan kallade Bolaget), utgör två kvarter som är planlagda för bostäder. Dessa två kvarter markanvisades samtidigt som kvarteren Humboldt och Bologna markanvisades till Folkhem Trä AB.

Staden och Bolaget har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering av kvarteren Coimbra och Oxford avseende uppförande av bostäder om ca 15 000 kvm ljus bruttoarea samt lokaler i bottenvåning. Staden överlåter fastigheterna till Bolaget för ett överenskommet pris om totalt ca 273 mnkr.

Kvarteren Coimbra och Oxford är en av de första kvarteren i Hagastaden som i helhet byggs ovan tunnlarna för E4/E20, överdäckningen av Essingeleden, vilket medför stora utmaningar vad det gäller grundläggningen av husen. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta. Under kvarteret Oxford ska Bolaget anordna en nedfart till Stockholm Parkerings AB:s garage, Norra Stationsgaraget. Byggstart för kvarteret är planerad till oktober 2018. Expertrådet har godkänt ärendet 2018-04-12, E2016-00613.

Kontoret bedömer att stadens kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Bolaget.

Bakgrund

Hagastaden

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, samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, 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, 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 genomförandebeslutet för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom området 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.

Inom Hagastaden har ca 2100 bostadsrätter och ca 350 hyresrätter markanvisats. Den aktuella exploateringen innehåller ca 260 bostadslägenheter.

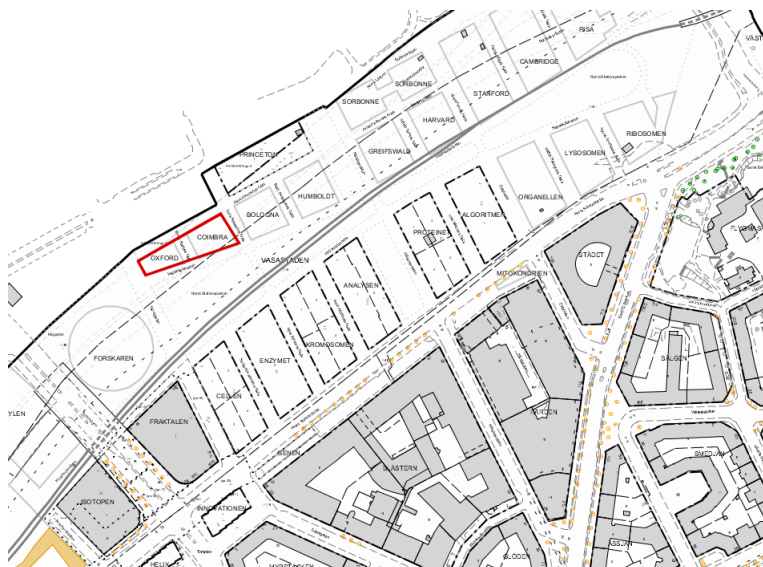


Illustration Hagastaden med kvarteren Oxford och Coimbra markerade med röd heldragen linje.

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 samhällsfastigheter: Kvarter 14 inom Dp2 (Skolfastigheter i Stockholm 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 (Byggnadsfirman Erik Wallin AB), Humboldt och

Bologna (Folkhem Trä AB), Organellen (Järntorget Bostad AB), Lysosomen (AB Abacus Bostad), Ribosomen (SKB), kvarter 11-12 (HSB Bostad AB), samt kvarter 13 inom Dp2 (Micasa Fastigheter i Stockholms AB) och (AB Svenska Bostäder).

- 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 och Innovationen samt Algoritmen.
- avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB).
- avtal gällande försäljning av Torsplansgaraget (Stockholms Stads Parkerings AB).

Överenskommelse om exploatering kvarteren Coimbra och Oxford

Kvarteren Coimbra och Oxford är enligt gällande detaljplan planlagda för bostadsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåning. Kvarteren markanvisades år 2016 till Bolaget för 31 000 kr/kvm ljus bruttoarea för bostäder och 7 700 kr/kvm bruttoarea för kommersiella lokaler (prisläge 2016-03-01). Samtidigt markanvisades intilliggande kvarter, Humboldt och Bologna, till Folkhem AB.

I enlighet med denna överenskommelse kommer kvarteren initialt förvärvas av Bolaget (Byggnadsfirman Erik Wallin AB) för att uppföra bebyggelse med ca 260 nya bostäder. Bolaget har i sin tur ingått ett aktieägaravtal med NREP som reglerar att bolagen tillsammans ska utveckla kvarteren. Bolaget kommer primärt fokusera på projektutveckling, projektledning av byggnation och försäljning av lägenheter och NREP kommer primärt fokusera på finansiering. På liknande sätt kommer bolagen att utveckla projektet Jackproppen i Norra Djurgårdsstaden, projekt i Årstafältet och i Hammarbyhöjden.

De aktuella byggrätterna är belägna på tunnlarna för E4/E20, överdäckningen av Essingeleden, och är bland de första i Hagastaden som i helhet byggs ovan tunnlarna. Att bygga hus helt på tunnlarna medför att det ställs särskilda krav på bland annat grundläggningen beträffande laster och

grundläggningsmetodik. Särskilda förutsättningar och restriktioner som följer av detta utgör en grund i den överenskommelse som tecknas mellan Bolaget och Staden.

Det som främst skiljer detta projektet från ett vanligt husprojekt är att lasterna från husen bara får tas ned i tunnlarnas väggar och ej i tunneltaket. Detta gör att det krävs ett balksystem för att ta upp dessa laster samt för att kunna klara en eventuell explosion i tunnlarna under husen. Vidare är inte byggrätterna centrerad över tunnlarna vilket medför att det blir långa spännvidder mellan lastnedtagningpunkterna för de redan väldigt kraftiga balkarna. Eftersom balksystemet ska grundläggas på tunnelväggarna innebär det att balkarna går utanför huset och utanför kvartersmarken (ut i allmän plats och under gatan på vissa platser).

Byggrätternas läge ovanför tunnlarna, kvartersmarkens begränsade utformning i förhållande till byggrättens tillåtna höjd och att en garageramp till Stockholm Parkerings garage ska anläggas i ett av kvarteren, medför konsekvenser på nyttjandegraden. Normalt antas nyttjandegraden vara ca 0,78 BOA/ljus bruttoarea bostad, vilket också antogs vid anvisningstidpunkten, men för dessa kvarter uppnås i snitt 0,68 BOA/ljus bruttoarea bostad. Vilket innebär att Bolaget kan sälja mindre andel yta till kund i förhållande till ytan Bolaget bygger.

Den dåliga nyttjandegraden i kombination med att stor del av bottenvåningen måste användas för komplementsytor till bostäderna istället för intäktsbringande verksamhetslokaler, och att det är dyrare att bygga på dessa två kvarter, har köpeskillingen justerats inför tecknandet av denna överenskommelse sedan markanvisningstillfället.

Efter markanvisningen har Bolaget genomfört projektering på programnivå för grundläggning och hus. Projektet har visats sig vara påtagligt mer komplicerat än Bolaget tidigare rimligen kunnat förstå. Bolaget har kunnat påvisa fördyrande aspekter varav exploateringskontoret har tyckt att bland annat nedanstående har varit relevanta för en prisreduktion. Utveckling och utbyggnad av dessa två kvarter kommer att medföra:

- mer omfattande projektering
- mer omfattande grundläggningskostnader som ska investeras ett till två och ett halvt år innan huskonstruktion, en stor förinvestering
- sämre nyttjandegrad

- markant ökade risker i projektet gällande balkarna (oprövad grundläggning för hus), etablering, svårutnyttjade källarutrymmen (dålig eller ingen)
- mer komplexa lösningar gällande utnyttjandegrad av källarutrymmen, buller och vibrationer (fläktar i tunnel och balkarnas överkant nära färdig gata med trafik); oflexibla planlösningar (många bärande väggar)

Med anledning av den komplexitet det innebär att bygga ovan tunnelsystemet har exploateringskontoret ansett att det finns fog att se över och justera ned prisenivån på bostäderna till 17 900 kr/kvm ljus bruttoarea (prisläge 2016-03-01).

Kvarteren avses avstyckas till två fastigheter som vardera urholkas av två stycken tredimensionella tunnelfastigheter.

Utbyggnaden av kvarteren planeras att ske under åren 2018-2022.

Projektet medför en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna och bidrar till Stadens bostadsproduktion. Projektet svarar därmed väl mot stadens mål. Staden och Bolaget har tecknat en överenskommelse om exploatering av kvarteren Coimbra och Oxford, se bilaga 1 och 2.

Överenskommelserna innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteren Coimbra och Oxford till Bolaget för uppförande av bostäder innehållande ca 15 000 kvm ljus bruttoarea till ett överenskommet pris om 17 900 kr/kvm ljus bruttoarea. Priset är bestämt vid värdetidpunkten 2016-03. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 273 mnkr.
- Planerade tillträdet är Q1 2020 avseende kvarteret Oxford och Q1 2021 avseende kvarteret Coimbra. Före tillträde för respektive kvarter kommer Bolaget att arrendera mark av staden för att uppföra källarvåningarna och bärandekonstruktioner (plintar och balkar). Därefter kan staden motfylla mot källarväggarna och utföra gatuuppbbyggnad och ledningsförläggning.
- Bolaget ska projektera och anlägga garageramp från Ninni Kronbergs Gata ned till Norra Stationsgaraget. Rampen ska gå under kvarteret Oxford. Bolaget ska träffa en överenskommelse med Stockholm Parkering som reglerar ansvar- och kostnadsfördelning avseende detta.

- Byggnation inom kvarteret måste följa särskilda restriktioner för byggnation ovan tunnlar. Bland annat får lastnedföring endast ske på tunnelväggar (och inte på tunneltaken) och framtagna lasttabeller måste följas.
- Det finns en gemensam logistiklösning med en rad logistikåtgärder för alla byggande parter i Hagastaden. Bolaget ska ersätta staden för sin andel av kostnaderna för åtgärderna.
- Bolaget ska träffa en överenskommelse med Stockholm Parkering som reglerar parkeringsköp. Bolaget behöver köpa parkeringsplatser för att kunna uppfylla krav enligt parkeringsstrategin för Hagastaden.
- Överenskommelserna om exploatering är villkorad av att den ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2018-10-31. För att förbättra möjligheten att innehålla projektets planerade tidplan bör överenskommelsen godkännas i exploateringsnämnden senast april 2018.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I enlighet med överenskommelse om exploatering mellan staden och Bolaget överlåter staden kvarteren Coimbra och Oxford för en preliminär köpeskilling om 273 mnkr till Bolaget i enlighet med överenskommelsen om exploatering. Av den totala köpeskillingen avser 268 mnkr bostäder (17 900 kr/kvm ljus bruttoarea, prisnivå 2016-03) och 5 mnkr kommersiella lokaler i bottenvåning (7 700 kr/kvm bruttoarea, prisnivå 2016-03). Expertrådet har godkänt ärendet 2018-04-12, dnr E2016-00613.

Stadens utgifter för projektet bedöms framförallt vara utbyggnad av gator kring kvarteren. Bolaget ska stå för sin andel av de redan nedlagda plankostnaderna. Vidare ska Bolaget stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom kvarteren. Det innebär även att Bolaget bekostar samtliga åtgärder som följer av byggnation ovan tunnlar

Exploateringskontoret bedömer att försäljningen av kvarteren Coimbra och Oxford samt de utgifter projektet genererar ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Hur projekten uppfyller stadens mål exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Kvarteren Oxford och Coimbra planeras att utvecklas till bostadsfastigheter om ca 260 nya lägenheter med kommersiella lokaler i bottenplan.

Projektet bedöms uppfylla bl.a. följande av stadens mål:

- bygga 80 000 bostäder fram till år 2025
 - bygga 140 000 bostäder fram 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
 - fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
 - satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
 - koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Näringsliv och jobb i regionen

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

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 har tagit del av Stockholms Stads miljöprogram 2016-2019 som finns med som direktiv i överenskommelsen om exploatering.

Kompensation för ianspråktagna grönyta

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

Tillgänglighet

Bolaget ska vid projektering och byggande inom kvarteret följa stadens riktlinjer för att göra miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Vasastaden 1:16 och 1:45 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Energikraven ska tillämpas enligt PM ”Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar”.

Vidare ska Bolaget uppvisa dokumentation över miljöprovade varor efter att byggnaden/anläggningen är uppförd för att påvisa och anläggningar ligger på önskvärd nivå.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagstaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av Hagstaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Hagstaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt där många aktörer ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggaktörer och övriga berörda inom projektet.

Byggnation av kvarteren förutsätter att Värtabanans tak är tillgängligt för transport och etablering samt att angöringsvägar ifrån både öster och väster är anlagda. Därefter kan Bolaget anlägga kvarterens källarvåningar.

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 Bolaget grundläggning och uppför källarvåningar. Därefter frånträds området och staden

uppför omkringliggande kvartersgator. Därefter erläggs köpeskilling och Bolaget tillträder kvarteret och fortsätter med byggnationer ovan källarvåning.

För perioden mellan byggstart av källarvåning och fram till dess att överlåtelse sker upplåter staden kvarteren med arrende till Bolaget. Staden och Bolaget har tillsammans tagit fram en preliminär skedesplan som översiktligt beskriver Stadens och Bolagets arbeten inom området. Byggstart planeras till oktober 2018 och inflyttning i kvarteren beräknas ske från 2021 till 2022.

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 anslutning till kvarteren kommer ett flertal exploateringsprojekt att pågå samtidigt. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

De aktuella byggrätterna är belägna på E4:ans motorvägstunnlar/överdäckningen av Essingeleden. Bolaget är medvetet om att särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta och att Bolaget ansvarar för att följa de förutsättningar och restriktioner som finns angivna i bilagan till överenskommelsen om exploatering, *Förutsättningar och restriktioner för byggnation ovan tunnlar*. Bolaget ansvarar även för att följa de lasttabeller som finns framtagna.

Kommunikation

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.

Information till andra förvaltningar

En dialog har förts med trafikkontoret som ägare till tunnarlarna för att klargöra vilka restriktioner Bolaget har att förhålla sig till. Bland annat reglerar överenskommelsen om exploatering, bilaga 9 *Förutsättningar och restriktioner byggnation ovan tunnlar*, att

trafikkontoret ska granska samtliga konstruktionshandlingar innan bygglov respektive startbesked lämnas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av kvarteren Coimbra och Oxford. Överenskommelserna om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren.

Kvarteren Coimbra och Oxford är ett av de första kvarteren i Hagastaden som i sin helhet byggs ovan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta.

Exploateringskontoret bedömer att utvecklingen av kvarteren med försäljning av mark ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Slut

Bilagor

- Bilaga 1. Överenskommelse om exploatering av kvarteret Oxford
- Bilaga 2. Överenskommelse om exploatering av kvarteret Coimbra.