

Utlåtande 2011:4 RI (Dnr 302-2082/2010)

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Vasastaden 1:16, Norra Stationsområdet, med NCC Property Development AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Vasastaden 1:16, Norra Stationsområdet, med NCC Property Development AB godkänns.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden genomförde år 2007 en anbudstävling avseende försäljning av kommersiella byggrätter på Norra Stationsområdet. Som resultat av tävlingen träffade staden och NCC Property Development AB (NCC) i mars 2008 markanvisningsavtal för uppförande av kontor och stadsdelscentrum inom del av fastigheten Vasastaden 1:16. Efter markanvisningsavtalet träffats har vissa förutsättningar inom Norra Stationsområdet ändrats, vilket har föranlett att staden och NCC omförhandlat markanvisningsavtalet och tecknat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom en del av det markanvisade området.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden anser att denna överenskommelse om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets utveckling de kommande åren. Det är särskilt viktigt att tidplanen för genomförandet hålls. Exploateringsnämnden godkänner därför exploateringsavtal med NCC avseende byggnation av kommersiell byggnad på Norra Stationsområdet, Stockholms kommun, samt begär att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast den 1 februari 2011.

Stadsledningskontoret gör den samlade bedömningen att överenskommelsen, om exploatering med tomträttsupplåtelse, är så strategiskt viktig för hela Norra Stationsområdet att avsteg från stadens tillämpning av gällande markanvisningspolicy är befogad i detta fall. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna överenskommelsen med NCC.

Mina synpunkter

Stockholm växer. Fram till år 2025 ska Norra Stationsområdet bebyggas och utvecklas till en helt ny del av staden med en blandning av boende, parkområden, handel, världsledande forskning och högspecialiserad vård. Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom att bygga och utveckla innovativa miljöer för högre utbildning och forskning, samt att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk, stämmer utbyggnaden av Norra Station väl överens med översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, utl. 2010:26.

Överenskommelsen om exploatering är strategiskt viktig för Norra Stationsområdets utveckling de kommande åren. NCC planerar att starta arbetena under det första halvåret 2011 och färdigställandet beräknas till slutet av 2013. Genom att tidplanen för projektets genomförande hålls, säkras bland annat samordningsfördelar som tillkomsten av Gävlegatans förlängning och de tekniska utrymmena under nya Solnabron underlättar den kommande utbyggnaden av bostäder. NCC:s byggande av kontorshus inklusive evakuering och efterföljande rivning får inte försenas, då det får till direkt följd att utbyggnaden av bostäder förskjuts.

Överenskommelsen om tomträttsupplåtelse innebär ett avsteg från stadens tillämpning av gällande markanvisningspolicy för exploateringsfastigheter. Detta är ett tillfälligt avsteg och inte någon förändring av policyn. Det avsteg som görs grundar sig på att det är särskilt viktigt att tidplanen för genomförandet hålls.

Att upplåta fastigheten med tomträtt med option för NCC att förvärva äganderätten påverkar dock de ekonomiska förutsättningarna för projektet Norra Station i sin helhet. Exploateringsnämnden uppmanas därför att återkomma med en uppdaterad ekonomisk kalkyl för projektet Norra Station till följd av de ekonomiska konsekvenser som denna reviderade överenskommelse med NCC får.

NCC ges under de tre första åren möjlighet att friköpa fastigheten för 8 000 kr/m² BTA. Enligt expertrådets bedömning är nivån rimlig. Pris per m² BTA ligger även i nivå med andra byggherrars pris i projektet Norra Station och den prisnivå som antogs i investeringskalkylen enligt kommunfullmäktiges genomförandebeslut för projekt Norra Station den 15 mars 2010, utl. 2010:24.

Överenskommelsen om exploatering med tomträttsupplåtelse, är så strategiskt viktig för hela Norra Stationsområdet att avsteg från stadens tillämpning av gällande markanvisningspolicy är befogad i detta fall.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Det är viktigt att staden i projektet Norra station ställer tydliga krav på byggföretagen vad gäller energieffektivitet och byggmaterial, eftersom Norra stationsområdet bör bli en klimatneutral stadsdel. Uppförandet av den kommersiella fastigheten bör ingå i en helhetsplanering över området för att få till en levande stadsdel. Det är till exempel viktigt att få till en balans mellan bostäder och kontor och titta på möjligheten att inrymma bostäder i del av den kommersiella lokalen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Vasastaden 1:16, Norra Stationsområdet, med NCC Property Development AB godkänns.

Stockholm den 26 januari 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

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

ÄRENDET

Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom att bygga och utveckla innovativa miljöer för högre utbildning och forskning, samt att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk, stämmer utbyggnaden av Norra Station väl överens med översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010, utl. 2010:26. Stadsutvecklingen inom området förutsätter en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Tidpunkten för utbyggnaden av området är av kritisk betydelse då den samordnas med bland annat Norra Länkens utbyggnad. Överdäckningen, eller strategiska delar av överdäckningen, planeras att vara klar tills dess att Norra Länken öppnas för trafik, preliminärt 2015.

Den första detaljplan, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, utl. 2010:25, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet, utl. 2010:24.

Exploateringsnämnden genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av kommersiella byggrätter på Norra Stationsområdet. Som resultat av tävlingen träffade staden och NCC Property Development AB (NCC) i mars 2008 markanvisningsavtal för uppförande av kontor och stadsdelscentrum inom del av fastigheten Vasastaden 1:16.

Efter markanvisningsavtalet hade träffats har vissa förutsättningar inom Norra Stationsområdet ändrats, bland annat har byggstarten för intilliggande bostadskvarter senarelagts tills dess intunnlingen av E4/E20 är genomförd. Detta innebär att de kommersiella förutsättningarna för NCC:s projekt försämrats, åtminstone under de första åren. En tydligare inriktning på Life Science verksamhet inom Norra Stationsområdet innebär också en viss begränsning för NCC vad gäller val av hyresgäster.

De förändrade förutsättningarna har föranlett att staden och NCC har genomfört en omförhandling av markanvisningsavtalet och tecknat överenskommelse om exploatering inom en del av det markanvisade området vilken nu föreläggs kommunfullmäktige för godkännande.

Överenskommelsen innebär bland annat följande. Staden upplåter en blivande fastighet öster om Solnabron till NCC för uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 26 000 m² kontor och ca 7 000 m² handelsytor. Till följd av de försämrade kommersiella förutsättningarna upplåts fastigheten med tomträtt med reducerad avgäld de första tre åren av upplåtelseperioden. Avgälden uppgår år 1 till 100 kr/m² BTA år 2 till 200 kr/m² BTA, år 3 till 300 kr/m² BTA och från och med det fjärde året uppgår avgälden till 425 kr/m²

BTA. Under de tre första åren ges NCC möjlighet att förvärva äganderätten för en köpeskilling motsvarande 8 000 kr/m². Priset är bestämt i värdenivå 2010-04-01 och ska regleras per tillträdespunkten med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.

NCC ska utföra underbyggnad av Solnabron och säkerställa en senare förläggning av sopsuganläggning och andra tekniska utrymmen som ska försörja kommande bebyggelse inom del av Norra Stationsområdet. NCC ska bygga en förlängning av Gävlegatan, vilken ska fungera som tak för sitt garage.

I överenskommelsen ingår även att NCC ska erlagga anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Staden kommer inte att kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker.

Överenskommelsen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft samt att den godkänns av kommunfullmäktige senast den 1 februari 2011.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2010 följande

1. Godkänna exploateringsavtal med NCC avseende byggnation av kommersiell byggnad på Norra Stationsområdet, Stockholm kommun.
2. Begära att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2011-02-01.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (MP), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 augusti 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom att bygga och utveckla innovativa miljöer för högre utbildning och forskning, samt att skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk, stämmer utbyggnaden av Norra Station väl överens med översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Stadsutvecklingen inom området förutsätter en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Tidpunkten för utbyggnaden av området är av kritisk betydelse då den samordnas med bl.a. Norra länkens utbyggnad. Överdäckningen, eller strategiska delar av överdäckningen, planeras att vara klar tills dess att Norra länken öppnas för trafik, preliminärt 2015.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Stockholms första detaljplan, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförande-

beslut för hela projektet.

Kontoret genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av kommersiella byggrätter på Norra Stationsområdet. Som resultat av tävlingen träffade staden och NCC Property Development (NCC) markanvisningsavtal för uppförande av kontor och stadsdelscentrum inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 (ExplN 2008-02-14).

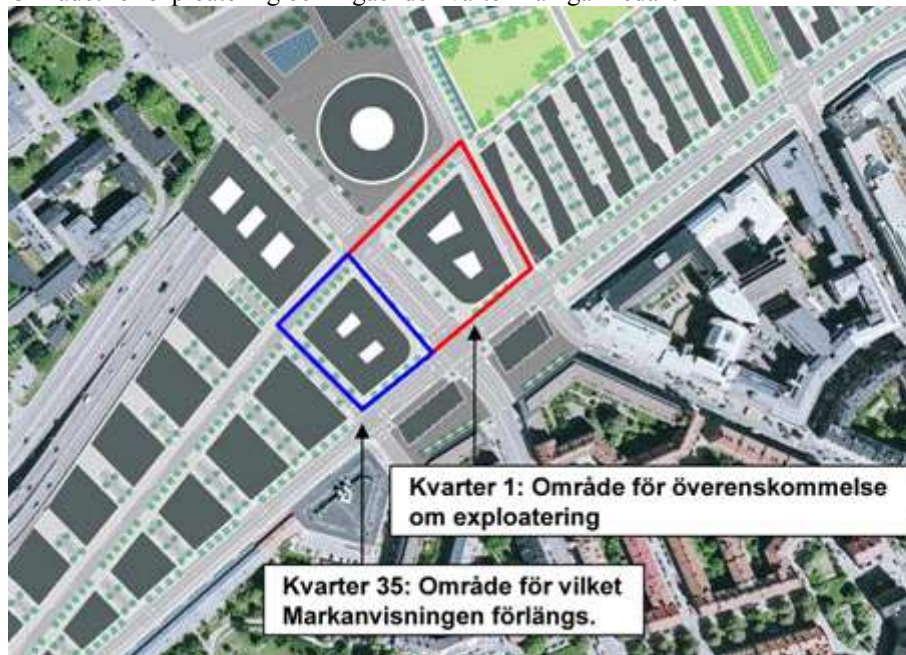
Efter det markanvisningsavtalet träffats har vissa förutsättningar inom Norra Stationsområdet ändrats, bl.a. har byggstarten för intilliggande bostadskvarter senarelagts tills dess intunnningen av E4/E20 är genomförd. Detta innebär att de kommersiella förutsättningarna för NCC:s projekt försämrats, åtminstone under de första åren. En tydligare inriktning på Life Science verksamhet inom Norra Stationsområdet innebär också en viss begränsning för NCC vad gäller val av hyresgäster.

Överenskommelse om exploatering

Staden och NCC har tecknat överenskommelse om exploatering inom den del av det markanvisade området som redovisas nedan. Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Parterna ska verka för att detaljplan för Vasastaden 1:16 m.m. vinner laga kraft.
 - Staden upplåter en blivande fastighet öster om Solnabron till NCC för uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 26 000 m² kontor och ca 7 000 m² handelsytor. Till följd av de försämrade kommersiella förutsättningarna upplåts fastigheten med tomträtt med reducerad avgäld de första tre åren av upplåtelseperioden. Avgälden uppgår till 425 kr/m² BTA. Under de tre första åren ges NCC möjlighet att förvärva äganderätten för en köpeskilling motsvarande 8 000 kr/m² BTA. Priset är bestämt i värdenivå 2010-04-01 och ska regleras – upp eller ner – per tillträdestidpunkten med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.
 - Parterna ska verka för att området får en attraktiv och frekvent kollektivtrafik, i första hand tunnelbana eller spårväg.
 - NCC ska sträva efter att kontorslokalerna hyrs ut till verksamheter med koppling till Life Science.
 - NCC ska erbjuda befintliga hyresgäster inom Norra Stationsområdet, bl.a. PrisXtra AB, nya lokaler inom det nya kvarteret.
 - NCC ska utföra underbyggnad av Solnabron och säkerställa en senare förläggning av sopsuganläggning och andra tekniska utrymmen som ska försörja kommande bebyggelse inom del av Norra Stationsområdet. NCC ska bygga en förlängning av Gävlegatan, vilken kommer att underbyggas med NCC:s garage och fungera som ett tak för garaget.
- Av anläggningstekniska skäl finns det ingen möjlighet att göra åtskillnad mellan byggnationen av garaget och grundläggningen av gatan.
- Staden ska bygga en nedfartsramp i Norra Stationsgatan som bl.a. ska nyttjas av NCC.
 - Markanvisningen till NCC avseende området väster om Solnabron förlängs till och med 2012-07-01. Förlängningen beror på att marken inte är åtkomlig tidigare.
 - Överenskommelsen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft samt att den godkänns av kommunfullmäktige senast 2011-02-01.

Området för exploatering och ingående kvarter framgår nedan.



Figur1, området för överenskommelse om exploatering (kv 1) och område för vilket markanvisningen förlängs (kv 35)

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Staden och NCC ska efter fastighetsbildning, träffa tomträttsavtal för fastigheten. Avgäldsnivån är bestämd till 425 kr/m² BTA. Under de tre första åren av upplåtelseperioden ges bolaget en reducerad avgäld. Bolaget erbjuds option att friköpa fastigheten under upplåtelseperiodens första tre år. Köpeskillingen ska utgöra 8 000 kr/m² BTA i prisnivå 2010-04-01 och ska regleras upp eller ner till köpetidpunkten med index. Expertrådet behandlar ärendet 2010-08-18 (DNR E2010-5141-1052). Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Staden kommer inte kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker. De ekonomiska förutsättningarna för projektet Norra Station i sin helhet, redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna behandlas i detaljplanen och i den kommande projekteringen.

Påverkan på barn

Exploateringen omfattar handel och kontorsytor. Någon djupare studie av påverkan på barn inom det aktuella området har därför inte gjorts. Inom projektet Norra Station planeras hög och tät bebyggelse vilket medför att särskild omsorg läggs vid utformande av gårdar, offentliga platser och omgivande grönområden.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Exploateringskontorets miljöhandlingsprogram 2010 utgör underlag för den avsiktsförklaring som NCC åtar sig i sitt fortsatta arbete med att hitta energisnåla, miljövänliga och hållbara lösningar.

Målfyllnelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att arbeta för visionen om verksamheter inom Life Science i Norra Stationsområdet.

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.

Exploateringskontorets förslag och synpunkter

Denna överenskommelse om exploatering är den första som tecknas inom projekt Norra Station och är av stor strategisk betydelse för områdets utveckling de kommande åren. NCC planerar att starta arbetena under det första halvåret 2011 och färdigställandet beräknas till slutet av 2013. Det är särskilt viktigt att tidplanen för genomförandet hålls av följande skäl:

- Det finns samordningsfördelar med den övriga byggnationen samt övriga entreprenader i Norra Stationsområdet under den planerade genomförandetiden.
- Tillkomsten av Gävlegatans förlängning och de tekniska utrymmena under nya Solnabron underlättar den kommande utbyggnaden av bostäder.
- Evakuering av hyresgäster i befintlig bebyggelse på Norra Stationsområdet är planerad att ske när NCC uppfört det nya kontorshuset. Färdigställandet av NCC:s kontorshus, evakueringarna och efterföljande rivning av befintliga byggnader får inte försenas då det riskerar att skjuta utbyggnaden av bostäder framåt i tiden.
- NCC:s kontorshus uppförs under en period då bostadskvarteren inte påbörjats. God tillgång på etableringsytor underlättar därmed en effektiv produktion.

Överenskommelsen är sammanfattningsvis ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med NCC Property Development avseende uppförande av kommersiell fastighet på Norra Stationsområdet.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämnden har omförhandlat en del av det ursprungliga markanvisningsavtalet med NCC och föreslår en överenskommelse om exploatering med tomt-rättsupplåtelse. Stadsledningskontoret konstaterar att överenskommelsen om tomt-rättsupplåtelse innebär ett avsteg från stadens tillämpning av gällande markanvisningspolicy för exploateringsfastigheter. Detta är, enligt stadsledningskontorets uppfattning, ett tillfälligt avsteg och inte någon förändring av policyn.

Det avsteg som görs grundar sig på att det är särskilt viktigt att tidplanen för genomförandet hålls. Överenskommelsen om exploatering är strategiskt viktigt för Norra stationsområdets utveckling de kommande åren. NCC planerar att starta arbetena under det första halvåret 2011 och färdigställandet beräknas till slutet av 2013. Genom att tidplanen för projektets genomförande hålls säkras bland annat samordningsfördelar som tillkomsten av Gävlegatans förlängning och de tekniska utrymmena under nya Solnabron underlättar den kommande utbyggnaden av bostäder. NCC:s byggande av kontorshus inklusive evakuering och efterföljande rivning får inte försenas då det får till direkt följd att utbygganden av bostäder förskjuts.

NCC ges under de tre första åren möjlighet att friköpa fastigheten för 8 000 kr/m² BTA. Enligt expertrådets bedömning, vid behandlande av ärendet 2010-08-18 (Dnr: E2010-5141-1052), är ett friköp till en nivå om 8 000 kr/m² BTA rimligt. Stadsledningskontoret har inte anledning att omvärdera expertrådets bedömning. Pris per m² BTA ligger även i nivå med andra byggherrars pris i projektet Norra Station och den prisnivå som antogs i investeringskalkylen enligt kommunfullmäktiges genomförandebeslut för projekt Norra Station den 15 mars 2010, utl. 2010:24.

Att upplåta fastigheten med tomträtt med option för NCC att förvärva äganderätten påverkar dock de ekonomiska förutsättningarna för projektet Norra Station i sin helhet. Stadsledningskontoret anser därför att exploateringsnämndens hänvisning till genomförandebeslutet, inte är relevant i detta sammanhang. Stadsledningskontoret uppmanar därför exploateringsnämnden att återkomma med en uppdaterad ekonomisk kalkyl för projekt Norra Station till följd av de ekonomiska konsekvenser som denna reviderade överenskommelsen med NCC får.

Av avtalet framgår att staden ska utföra en underbyggnad av Solnabron medan det i exploateringsnämndens tjänsteutlåtande står att denna ska utföras av NCC. Stadsledningskontoret konstaterar att avtalet gäller och att underbyggnaden därmed ska utföras av staden.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2010 fastställer kommunstyrelsen kalkylräntan för enskilda projekt. Det har inneburit att kalkylräntan kunnat variera mellan olika projekt. I finansborgarrådets förslag till budget för 2011 fastslås att kommunfullmäktige fastställer kalkylräntan för enskilda projekt till 5,0 procent.

Stadsledningskontoret gör den samlade bedömningen att överenskommelsen, om exploatering med tomträttsupplåtelse, är så strategiskt viktig för hela Norra Stationsområdet att avsteg från stadens tillämpning av gällande markanvisningspolicy är befogad i detta fall. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna överenskommelsen med NCC.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (MP) enligt följande.

Det är viktigt att staden i projektet Norra station ställer tydliga krav på byggföretagen vad gäller energieffektivitet och byggmaterial, eftersom Norra stationsområdet bör bli en klimatneutral stadsdel. Uppförandet av den kommersiella fastigheten bör ingå i en helhetsplanering över området för att få till en levande stadsdel. Det är till exempel viktigt att få till en balans mellan bostäder och kontor och titta på möjligheten att inrymma bostäder i del av den kommersiella lokalen.