



Jörgen Palm
Stora Projekt
Telefon: 08-508 263 04
jorgen.palm@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-08-26

Överenskommelse om exploatering med NCC Property Development avseende uppförande av kommersiell fastighet på Norra Stationsområdet, Stockholm kommun.

Förslag till beslut

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

Krister Schultz

Olle Cyrén

Sammanfattning

Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. 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 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 genomförandebeslut för hela projektet.

Efter att ett markanvisningsavtal träffades mellan Staden och NCC Property Development (NCC) 2008-03-19, har vissa förutsättningar inom Norra Stationsområdet ändrats, bl.a. har utbyggnaden av bostäder senarelagts. Detta medför att förutsättningarna för kommersiell verksamhet i området har försämrats.

Staden och NCC har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 26 000 m² kontor och ca 7 000 m² handelsytor. Fastigheten upplåts med tomträtt med reducerad avgäld de tre första åren. 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. Expertrådet behandlar ärendet 2010-08-18.

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. Det är särskilt viktigt att tidplanen för genomförandet hålls.

Överenskommelsen är 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.

Bakgrund

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 genomförandebeslut 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 (ExpIN 2008-02-14).

Efter det markanvisningsavtalet träffats har vissa förutsättningar inom Norra Stationsområdet ändrats, bl.a. 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.

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.



Figur 1, 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 detaljplanarbetet 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.

Måluppfyllelse

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 samordnings fördelar 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.

Slut