



Jörgen Palm
Avdelningen för Stora projekt
Telefon: 08-508 263 04
jorgen.palm@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-05-23

Överenskommelse om exploatering med NCC Property 16 AB avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med NCC avseende byggnation av kommersiell fastighet i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2013-11-30.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Gunilla Wesström

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 och NCC har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering avseende uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 25 500 kvm. Staden överlåter fastigheten till NCC för ett överenskommet pris om totalt ca 242 Mnkr. På grund av osäkerheter om hur området i framtiden kommer att kollektivtrafikförsörjas, anpassar NCC sina konstruktioner så att en framtida uppgång från tunnelbana dels inom kvarteret och dels på Torsplan möjliggörs.

Denna överenskommelse om exploatering är den andra som tecknas inom projekt Hagastaden. 2011 tecknades en överenskommelse med NCC om kvarter 1 invid Solnabron. Dessa överenskommelser är av stor betydelse för området och i synnerhet Torsplans utveckling de kommande åren. Genom att färdigställa kvarteren runt denna centrala plats samt Solnabron och Norra Stationsgatan, skapas en stadsmässig miljö i ett tidigt skede som avskärmar området mot trafiken på E4/E20 och överdäckningsarbetena.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med NCC avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden. Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området.

Bakgrund

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 det 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 kommersiella byggrätter på Norra Stationsområdet. Som resultat av tävlingen träffade staden och NCC markanvisningsavtal för uppförande av kontor och stadsdelscentrum inom del av fastigheten Vasastaden 1:16 (ExplN 2008-02-14).

Efter det att markanvisningsavtal tecknats ändrades en rad förutsättningar, bl.a. utgick den planerade tunnelbanan. AB Storstockholms Lokaltrafik utreder för närvarande vilken kollektivtrafik som i framtiden ska försörja området. Vidare har inflyttningen av de första niohundra bostäderna senarelagts tills dess överdäckningen av E4/E20 är genomförd.

Staden och NCC tecknade år 2011 en överenskommelse om exploatering för kvarter 1, det första kvarteret som uppförs i området och som beräknas vara inflyttningsklart under 2013. Den nu aktuella överenskommelsen om exploatering är den andra som tecknas inom projekt Hagastaden och är av stor betydelse för områdets och i synnerhet Torsplans utveckling de kommande åren. Genom att färdigställa kvarteren runt denna centrala plats samt Solnabron och Norra Stationsgatan, skapas en stadsmässig miljö i ett tidigt skede som avskärmar området mot trafiken på E4/E20 och överdäckningsarbetena.

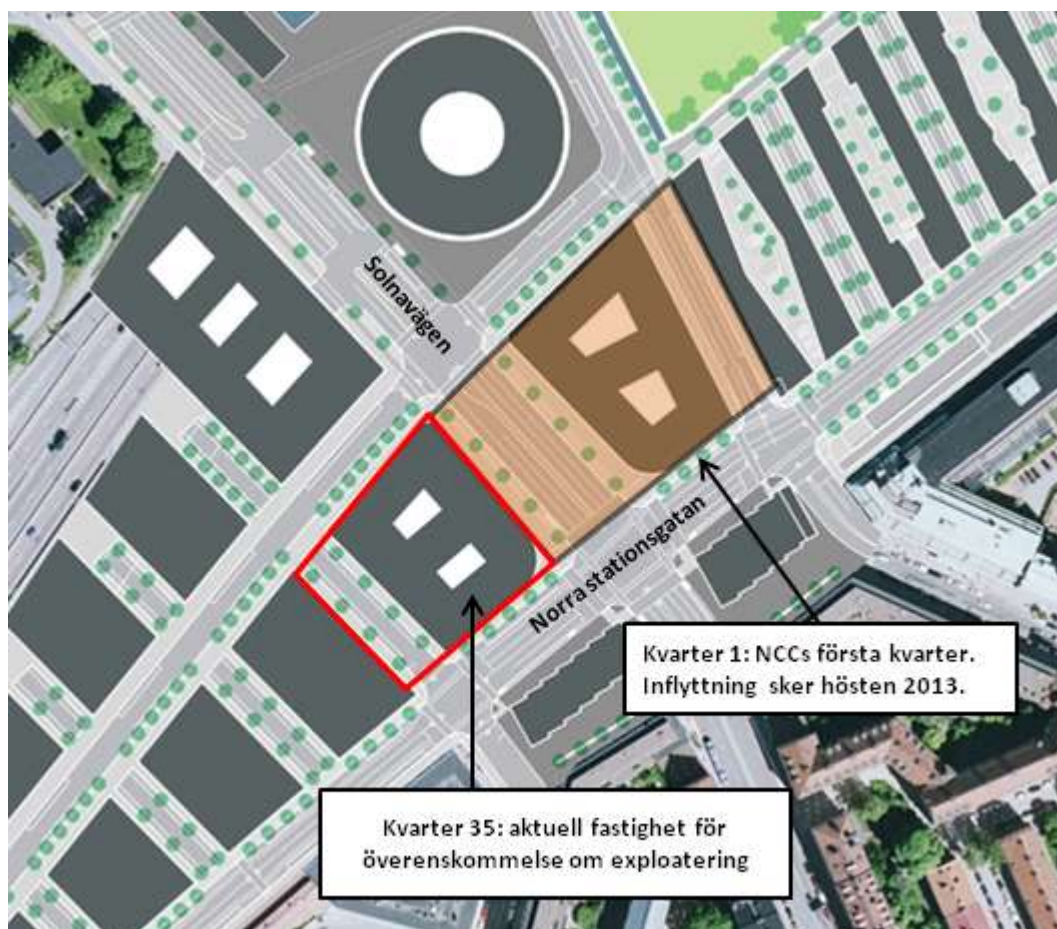
Överenskommelse om exploatering

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

- Staden överläter en fastighet väster om Solnabron till NCC för uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande preliminärt 25 500 kvm kommersiell yta till ett överenskommet pris om 9 500 kr/kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen uppgår till ca 242 Mkr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-02-01 och ska regleras – upp eller ner – per tillträdestidpunkten med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.
- NCC ska sträva efter att kontorslokalerna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

- NCC anpassar sin byggnation så att en framtida uppgång från tunnelbana inom fastigheten och på Torsplan inte omöjliggörs. Om överenskommelse mellan SL och Bolaget, som innebär att SL står för kostnaderna för de förberedande arbeten som krävs, inte kommit till stånd senast 2014-07-01, ska Staden ersätta NCC med hälften av de förberedande kostnaderna i samband med att de utförs. Staden avser i så fall att förhandla med SL om dessa kostnader i ett senare skede.
- NCC ska bygga en förlängning av Norrbackagatan, vilken kommer att underbyggas med NCCs garage.
- Bolaget ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Staden kommer inte kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker.
- Överenskommelsen är villkorad av att överenskommelsen om exploatering godkänns av kommunfullmäktige senast 2013-11-30

Området för exploatering och det aktuella kvarteret framgår nedan.



Figur 1, området för överenskommelse om exploatering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ekonomi

Kontoret bedömer att försäljningen väl ryms inom den investeringsanalys som 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 Hagastaden.

Tillgänglighet

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

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 NCC i överenskommelsen om exploatering. NCC har tagit del av Stadens nya miljöprogram 2012-2015 och har som mål att miljöcertifiera byggnaden enligt den högsta nivån, BREEAM outstanding.

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 synpunkter

Denna överenskommelse om exploatering är den andra som tecknas inom projekt Hagastaden och är av stor strategisk betydelse för områdets utveckling de kommande åren. NCC planerar att starta byggnationen år 2014 och färdigställa för inflyttning år 2016.

- Det är viktigt att tidplanen för produktionen följs av flera skäl. NCC kommer att uppföra kontorsbyggnaden delvis under period då inga andra byggnader uppförs på området, samt samordna sina exploateringsarbeten med en tillfällig transportväg för varuleveranser som ska passera fastigheten under produktionstiden. Om tidplanen skjuts på framtiden bedöms produktionen och samordningen med varuleveranser försvåras.
- Tidplanen bedöms gynnsam av konkurrensskäl, då färdigställandet inte sammanfaller med andra större kommersiella byggprojekt inom Hagastaden.
- Det är viktigt att en framtida tunnelbaneuppgång på Torsplan och inom kvarteret inte omöjliggörs.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med NCC avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden.

Överenskommelsen med NCC redovisas i expertrådet 2013-05-15.

Slut