

Utlåtande 2013: RI+RV (Dnr 302-955/2013)

Överenskommelse om exploatering med NCC Property 16 AB avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun, med överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (kv Isotopen)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med NCC Property 16 AB avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun godkänns.
2. Överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (kv Isotopen) för en preliminär försäljningsinkomst om 242 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden godkände vid sitt sammanträde i den 23 maj 2013 överenskommelse med NCC Property 16 AB om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter en fastighet till NCC Property 16 AB för uppförande av preliminärt 25 500 kvadratmeter kommersiell bebyggelse till ett överenskommet pris om 9 500 kronor per

kvadratmeter. Den preliminära försäljningsinkomsten har beräknats till 242 miljoner kronor.

Överenskommelsen har överlämnats till kommunfullmäktige för godkännande eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av mark överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden får besluta om. Överenskommelsen förutsätter godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 november 2013.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren. Vidare anser stadsledningskontoret att överenskommelsen om exploatering är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv.

Våra synpunkter

Hagastaden är ett av Stockholms stora utvecklingsprojekt. Här kommer det, när området är klart att finnas 5 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser. Den nu aktuella överenskommelsen om exploatering är den andra som tecknas inom projekt Hagastaden. Projektet är av stor betydelse för området och i synnerhet för Torsplans utveckling. Genom att färdigställa kvarteren runt denna centrala plats samt Solnabron och Norra Stationsgatan skapas en stadsmässig miljö som avskärmar området mot trafiken på E4/E20 och det omfattande överdäckningsarbete som pågår där. I enlighet med visionen för området innehåller överenskommelsen en avsiktsförklaring att bolaget ska sträva efter att kontorslokalerna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Tomas Rudin (båda S) och Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Vi menar att det är av yttersta vikt att tunnelbana byggs ut så att Hagastaden får en god kollektivtrafikförsörjning. Som det ser ut idag kommer Hagastaden att hysa 3000 bostäder och 13 000 arbetsplatser, samtidigt som Nya Karolinska sjukhuset dagligen kommer att besökas av tusentals anställda, patienter och anhöriga.

Den borgerliga landstingsmajoritetens förslag på trafiklösning är helt enkelt inte tillräcklig för att försörja Hagastaden. Staden måste därför aktivt verka för en utbyggnad av tunnelbanan till Nya Karolinska sjukhuset, Hagastaden och Karolinastaden samt säkerhetsställa att all fortsatt planering av de östra delarna av Hagastaden syftar till att möjliggöra för en ny tunnelbanestation inom området.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med NCC Property 16 AB avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun godkänns.
2. Överlåtelse av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (kv Isotopen) för en preliminär försäljningsinkomst om 242 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Exploateringsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 23 maj 2013 överenskommelsen med NCC Property 16 AB om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden. Nämnden har överlämnat överenskommelsen till kommunfullmäktige för godkännande eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av mark överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden får besluta om. Överenskommelsen förutsätter godkännande av kommunfullmäktige senast den 30 november 2013.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter en fastighet till NCC Property 16 AB för uppförande av preliminärt 25 500 kvadratmeter kommersiell bebyggelse till ett överenskommet pris om 9 500 kronor per kvadratmeter. Exploateringskontorets råd för fastighetsfrågor, Expertrådet, har den 15 maj 2013 godkänt den värdering som ligger till grund för försäljningspriset. Den preliminära försäljningsinkomsten har beräknats till 242 miljoner kronor. Eftersom överenskommelsen tecknas med ett mindre bolag inom NCC-koncernen, NCC Property 16 AB, innehåller den ett krav på säkerhet avseende bolagets betalningsförpliktelser i form av moderbolagsborgen från NCC AB.

Staden ska enligt överenskommelsen ersätta NCC Property 16 AB för underbyggnad av Norrbackagatan, utförande av ramp, underbyggnad av kvarterets östra hörn samt fogar. På grund av osäkerhet kring områdets framtida kollektivtrafikförsörjning ska bolaget anpassa sin byggnation så att en eventuell framtida uppgång från tunnelbana i kvarteret inte omöjliggörs. Staden ska ersätta bolaget med hälften (3,7 miljoner kronor) av de förberedande kostnaderna för en eventuell tunnelbaneuppgång inom fastigheten och på Torsplan om bolaget inte lyckas nå en överenskommelse med SL senast den 1 juli 2014. Staden avser i så fall att förhandla med SL i ett senare skede.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2013 att godkänna exploateringsavtalet med NCC avseende byggnation av kommersiell fastighet i Hagastaden, Stockholms kommun samt att hemställa att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast den 30 november 2013.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S), Elin Olsson (MP) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi menar att det är av yttersta vikt att den gröna linjen förlängs så att Hagastaden får en god kollektivtrafikförsörjning. Som det ser ut idag kommer Hagastaden att hysa 3000 bostäder och 13 000 arbetsplatser, samtidigt som Nya Karolinska sjukhuset dagligen kommer att besökas av tusentals anställda, patienter och anhöriga.

Den borgerliga landstingsmajoritetens förslag på trafiklösning är helt enkelt inte tillräcklig för att försörja Hagastaden. Staden måste därför aktivt verka för en utbyggnad av tunnelbanan till Nya Karolinska sjukhuset, Hagastaden och Karolinastaden samt säkerhetsställa att all fortsatt planering av de östra delarna av Hagastaden syftar till att möjliggöra för en ny tunnelbanestation inom området.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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

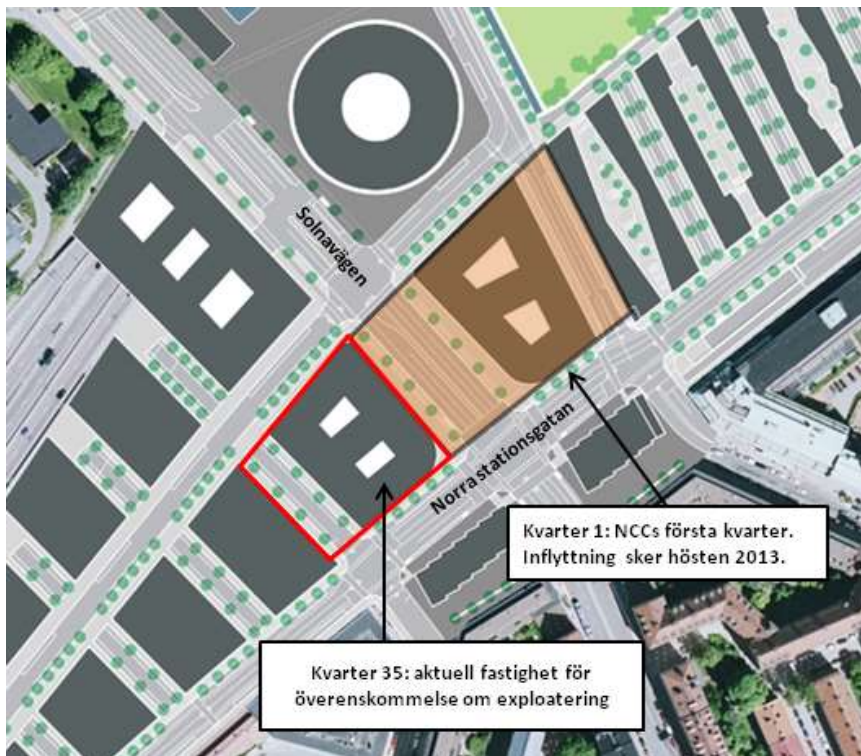
under 2013. Den nu aktuella överenskommelsen om exploatering är den andra som tecknas inom projekt Hagastaden och är av stor betydelse för området och i synnerhet Torsplans utveckling de kommande åren. Genom att färdigställa kvarteren runt denna centrala plats samt Solnabron och Norra Stationsgatan, skapas en stadsmässig miljö i ett tidigt skede som avskärmar området mot trafiken på E4/E20 och överdäckningsarbetena.

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 överlåter 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 erlagga 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.



Figur1, 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 projekteringskedet 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 detaljplanarbetet 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 tunnelbaneupp gång 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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 juli 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser i likhet med exploateringsnämnden att överenskommelsen om exploatering är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren. I

enlighet med visionen för området innehåller överenskommelsen en avsiktsförklaring att bolaget ska sträva efter att kontorslokalerna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Försäljningspriset ligger i nivå med det pris per kvadratmeter som kalkylerades inför kommunfullmäktiges genomförandebeslut för projekt Hagastaden (f.d. Norra Station) 2010. Den preliminära försäljningsinkomsten har beräknats till 242 miljoner kronor och garanteras av moderbolagsborgen från NCC AB. Stadsledningskontoret förutsätter att giltighetstiden för moderbolagsborgen förlängs om tidpunkten för bolagets betalningsförpliktelser flyttas fram.

De belopp som staden enligt överenskommelsen ska erlägga till NCC avser åtgärder som utförs av bolaget men är nödvändiga utgifter för stadens utbyggnad av gator m.m. Det finns dock en risk för att staden får ersätta bolaget med 3,7 miljoner kronor för hälften av de förberedande kostnaderna för en eventuell uppgång från tunnelbana. Stadsledningskontoret anser att kravet ska överföras på SL i kommande förhandlingar om kollektivtrafiken.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelsen om exploatering med NCC Property 16 AB avseende uppförande av kommersiell fastighet i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun godkänns. Stadsledningskontoret föreslår vidare att överlåtelsen av del av fastigheten Vasastaden 1:16 (kv Isotopen) för en preliminär försäljningsinkomst om 242 miljoner kronor godkänns.