

Handläggare
Sara Wernersson
08-508 265 60**Till**
Exploateringsnämnden
2014-05-22

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom del av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Kromosomen) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden godkänner att separat köpeavtal tecknas med Ikano Bostad AB senast två månader före tillträdesdagen.
3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2014-12-31.

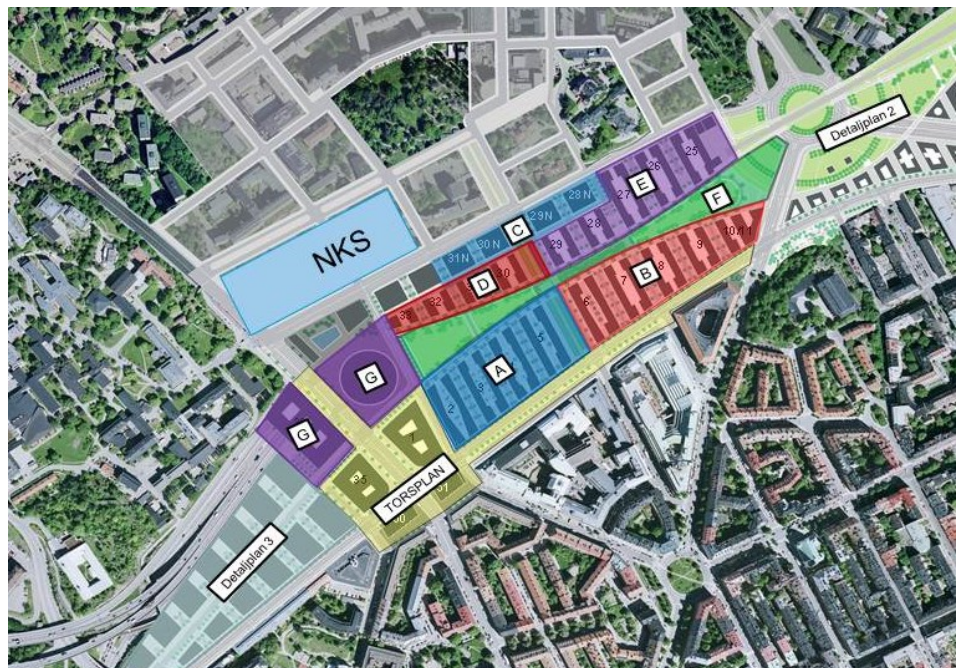
Kristen Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 60
Växel 08-508 276 00
sara.wernersson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretGunilla Wesström
Projektchef

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 har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende det tredje bostadskvarteret inom delområde A. Kvarteret benämns Kromosomen. Kvarteret är beläget längs Norra Stationsgatan öster om områdets centrala plats Torsplan och utgör ett av de 18 kvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.



Staden och Ikano Bostad AB (nedan kallat Bolaget) har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Kromosomen. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 240 lägenheter (ca 20 700 kvm BTA) samt lokaler i bottenvåningen.

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter. Staden överlåter fastigheterna till Bolaget för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 410 Mnrk.

Exploateringsnämnden godkände den 13 mars 2014 två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende de två första kvarteren inom område A, kvarteren Cellen och Enzymet. Denna överenskommelse om exploatering är den tredje som tecknas inom område A inom projekt Hagastaden. Överenskommelsen är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren främst med avseende på bostadsproduktionen.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Bolaget. Överenskommelsen, som är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

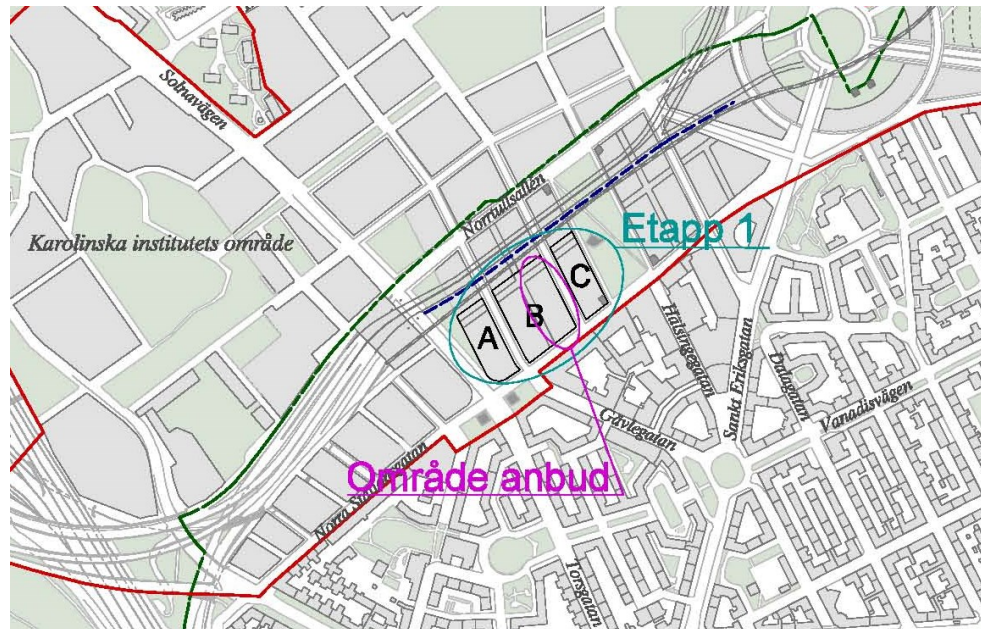
Bakgrund till överenskommelsen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad 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 2,5 miljoner invånare år 2030. Kommunfullmäktige har med anledning av detta 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 mark för bostadsändamål inom den första etappen av utbyggnaden inom Hagastaden (dåvarande Norra Stations-

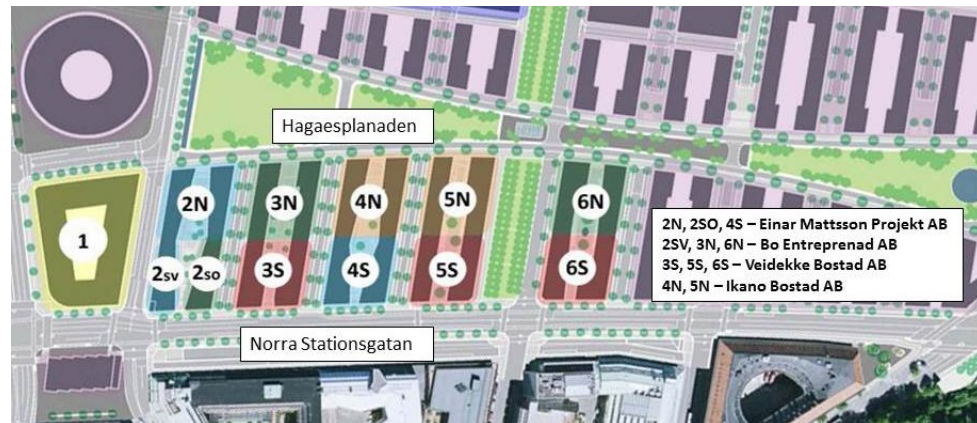
området), ca 900 lägenheter öster om Solnabron. Området som markanvisades framgår av nedanstående karta.



Som resultat av anbudstävlingen beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostadsändamål till Bouwfound's Veidekke AB, Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, SBC Mark AB samt Einar Mattsson Byggnads AB (ExplN 2007-08-23).

Parterna var då överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning av bostadsbyggrätterna skulle vara 17 660 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2007-05). Inget pris för lokalerna bestämdes vid denna tidpunkt. Markanvisningsavtal tecknades under 2011 med Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, Bo Entreprenad AB, Einar Mattsson Projekt AB, nedan gemensamt kallade byggherrarna.

Anbudstävlingen genomfördes i ett tidigt skede innan områdets bebyggelse- och infrastruktur var fastlagd. Efter anbudstävlingen ändrades strukturen för Hagastaden. Den genomgående parken fick t.ex. en annan riktning och sluttning. Byggrätterna inom utbyggnadsetappen (kvarter 2-6) fördelades då enligt nedanstående karta.

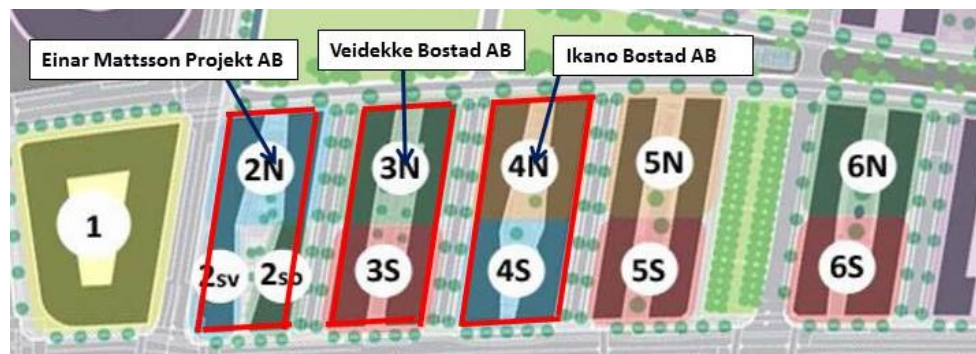


Den nya strukturen innebar bl.a. att marknivån för gator och kvarter ändrades i förhållande till tidigare kvartersstruktur vilket i sin tur påverkade lokalgatornas lutning. Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare 8 %. Det innebär att parallell utbyggnad av bostadskvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till 10 meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. En utbyggnadsordning har tagits fram som innebär att byggherrarna bygger sina källarvåningar inom kvarteren i ett tidigt skede och därefter frånträder marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Tidplanen för utbyggnaden av kvarteren utgår från den tidpunkt det är möjligt att flytta in i bostäderna med avseende på överdäckningen av E4/E20. När biltrafiken har flyttats in i de blivande tunnlarna, preliminärt halvårsskiftet 2017, uppfyller bostäderna en bra boendemiljö och inflyttning kan ske.

SBC Bo AB (f.d. Bo Entreprenad AB och numera ingående i koncernen JM AB) har i november 2013 valt att avbryta samarbetet rörande sina markanvisade kvarter inom området. Staden har därför i dialog med kvarvarande byggherrar försökt finna en lösning på hur byggrätterna ska fördelas för att inte riskera förseningar och fördyringar i projektet. De första tre kvarteren föreslås fördelas enligt nedanstående karta.

Diskussioner pågår hur de två resterande kvarteren inom detta område ska fördelas. Den nya fördelningen innebär att byggherrarna förvärvar ett kvarter var istället för att dela upp respektive kvarter på två byggherrar. Byggherrarna och staden har funnit att det är lämpligare på grund av den komplexa utbyggnaden av bostadskvarteren som föreligger och utmaningar vad gäller samordningsfrågor.



Som en konsekvens av ovan har exploateringskontoret under hösten 2013 tagit beslut om att priset för bostäder ska justeras till 19 500 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10). Pris för lokaler och förskolelokaler har bestämts till 7 000 kr respektive 6 000 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2013-10).

Tidigare beslut

Markanvisningsärendet för etapp 1 (ca 900 bostäder) behandlades i exploateringsnämnden 23 augusti 2007.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen och godkände genomförandebeslut för Hagastaden 15 mars 2010.

Norrmalms stadsdelsnämnd godkände 18 april 2013 inriktningsärende avseende förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden kvarter 2-6. Den 19 mars 2014 godkände Norrmalms stadsdelsnämnd genomförandeärende för bostäder för personer med funktionsnedsättning för kvarter 4 och kvarter 6. I genomförandebeslutet uppdrog nämnden åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott tog beslut i samma fråga den 23 april 2014.

Fastighetsnämnden beslutade den 24 september 2013 att en avsiktsförklaring mellan byggherrarna och fastighetsnämnden ska

träffas gällande förvärv av bostäder för personer med funktionsnedsättning inom kvarter 2-6.

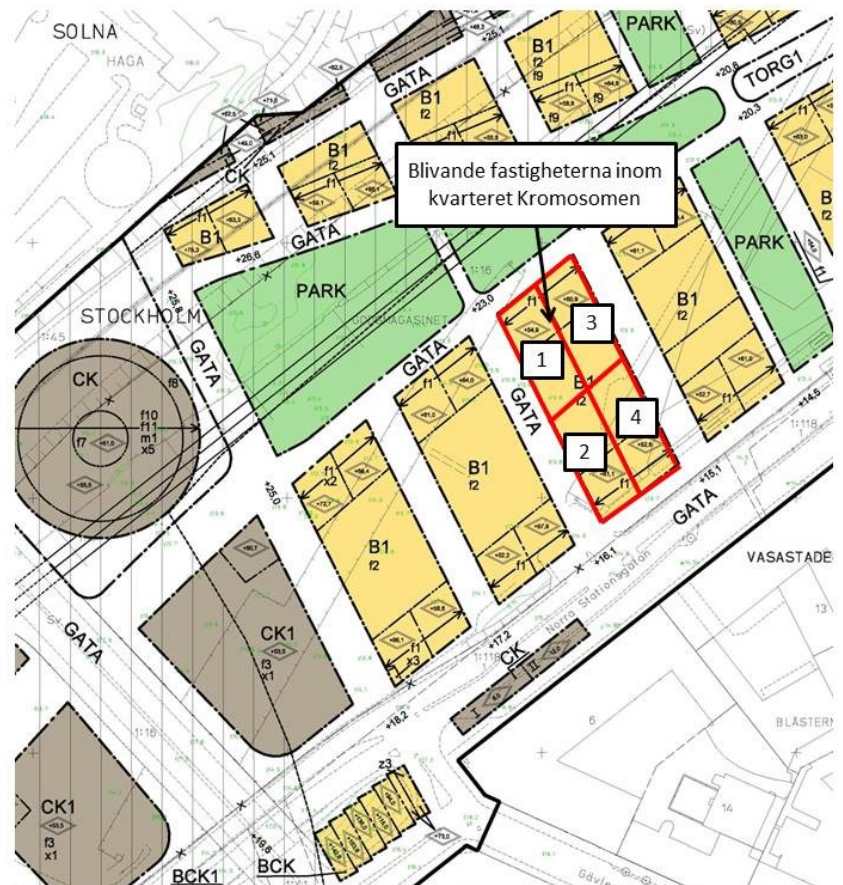
Exploateringsnämnden godkände 13 mars 2014 två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB respektive Veidekke Bostad AB avseende de två första kvarteren inom område A, kvarteren Cellen och Enzymet.

Utbyggnaden av kvarteret ska samordnas med Stockholms Stads Parkerings ABs utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha ett av sina blivande trapphus inom bostadskvarteret. Exploateringsavtalet för Norra Stationsgaraget behandlades i kommunfullmäktige den 2 december 2013 liksom genomförandebeslut avseende byggnation av garageanläggningen med Stockholms Stads Parkerings AB som byggherre.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolaget har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteret Kromosomen. Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteret Kromosomen (blivande fastigheterna Kromosomen 1, 2, 3 och 4) till Ikano Bostad AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 20 700 kvm BTA bostäder och 850 kvm BTA lokaler för ett överenskommet pris om, för bostäder 19 500 kr per kvm BTA och för lokaler 7 000 kr per kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Kromosomen uppgår till ca 410 Mnr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-10-01 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Norrmalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.



- Bolaget erlärer köpeskilling för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt maj 2017 (Kromosomen 1 och 2) och februari 2018 (Kromosomen 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.
- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper inom område A. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolaget ska därför ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagets arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolaget kan tillträda marken (tillträdestidpunkt) och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.

- Bolaget ska arrendera fastigheterna under tiden som byggnation av källarvåningarna sker samt fram till dess tillträde för byggnation av resterande husstomme sker (tillträdestidpunkten). Arrendeavtal ska tecknas för respektive fastighet i samband med byggstart av källarvåningarna.
- Norra Stationsgaraget kommer att utgöra en egen tredimensionell fastighet under den blivande Norra Stationsparken. Till garageanläggningen hör trapphus, med utgång mot Hagaesplanaden, som urholkar det blivande bostadskvarteret. Detta ställer krav på samverkan både vad gäller utförande och framtida användning, drift och underhåll varför ett samverkansavtal har tecknats mellan Bolaget, Stockholms Stads Parkerings AB och staden. (Staden är part i detta avtal såsom fastighetsägare till Vasastaden 1:16 fram till dess att del av fastigheten avstyckas för garageändamål och Stockholms Stads Parkerings AB tillträder.) Bolaget ska projektera och anlägga trapphuset varför ett entreprenadavtal har tecknats mellan Stockholms Stads Parkerings AB och Bolaget. För nyttjande, drift, underhåll och tillträde till t.ex. bärande stomme, entréer, tillträdesvägar, ledningar och ventilationsanordningar ska separat avtal om servitut upprättas. Samverkansavtal, entreprenadavtal och utkast till servitutsavtal utgör bilagor till överenskommelsen om exploatering.
- Bolaget ska inom kvarteret inrymma 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod). Fastighetsnämnden avser förvärva bostadsrätter av blivande bostadsrättsföreningar avseende ändamålet varför en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bolaget och fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen (med tillhörande kravspecifikation från stadsdelsnämnden) utgör en bilaga till överenskommelsen om exploatering.
- Bolaget ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolaget förbinder sig att vid vite av 100 000 kr per vecka senast nio månader efter Bolagets möjliga byggstart ha

färdigställt bottenplatta och källarväggar så att stadens motfyllning kan ske.

- Bolaget förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast tre månader före inflyttningsdatum lämna staden tillträde till gatumarken för finplanering.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-12-31.

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. Försäljningen har behandlats i expertrådet 2014-03-05.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och innemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehindrade inte anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterets garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolaget ska anordna sina entréer till följd av att gångbanans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringskedet.

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 Bolaget i överenskommelsen om exploatering. Bolaget har tagit del av stadens nya miljöprogram 2012-2015 samt de mål

som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

Måluppfyllelse

Överenskommelsen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Näringsliv och jobb i regionen

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Överenskommelsen om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren. Ikano Bostad AB planerar att byggstarta sin källarvåning år 2016, fortsätta byggnation av resterande husstomme under år 2017 och färdigställa huset för inflyttning under 2018.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteret följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt enligt tidplanen för överdäckningen av E4/E20, preliminärt halvårsskiftet 2017. Dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Ikano Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom kvarteret Kromosomen.

Slut

Bilaga

1. Överenskommelse om exploatering Ikano Bostad AB