



Sofi Klingvall
Stora Projekt
Telefon: 08-508 26 778
sofi.klingvall@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:16 (Norra Station)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål vid Torsplan inom fastigheten Vasastaden 1:16 till Oslo Naeringseiendom AS.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Martin Skillbäck
Tf avdelningschef

Sammanfattning

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan för området antogs hösten 2008 i Stockholm respektive Solna. Stockholms första detaljplan, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, ställs ut oktober/november 2009. Ett antagande av den första detaljplanen beräknas kunna göras av KF i februari 2010.



Tre detaljplaner kommer att tas fram för området inom Stockholm. Totalt innehåller området ca 3 100 bostäder och byggrätt för lokaler om ca 300 000 kvm BTA. Den första detaljplanen omfattar ca 2 300 bostäder och byggrätt för kommersiella lokaler om ca 220 000 kvm BTA.

Tidigare har beslut fattats om markanvisning för bostäder om ca 875 lägenheter samt om ca 70 000 kvm BTA för kontor och handel.

Reviderat inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2008-12-11 och av KF 2009-03-30.

Staden har under våren bedrivit ett arbete med att anvisa mark för verksamhet inom Life Science och för hotellverksamhet. Två kvarter direkt söder om Norra Stationsgatan, invid Torsplan med utmärkt läge för samverkan med sjukhuset, för dessa ändamål föreslås direktanvisas till Oslo Naeringseiendom AS.

Oslo Naeringseiendom etablerades 2006 med fokus på fastighets- och projektutveckling. 50 % ägs av Utstillingsplassen Eiendom AS och 50 % av Steinar Stokke och Ansgar Gabrielsen. 50 % av Utstillingsplassen ägs av Orkla Eiendom AS. I samarbetet mellan dessa aktörer svarar Oslo Naeringseiendom för utveckling av konceptet medan Utstillingsplassen och Orkla bistår med kapacitet för genomförande och finansiell styrka.

Oslo Naeringseiendom har upprättat ett samarbetsavtal med Stockholm Science City /Vetenskapsstaden om utveckling av verksamhet i överensstämmelse med den framtagna visionen för området, Vision 2025.

Kontoret föreslår att Oslo Naeringseiendom erhåller markanvisning för ett kvarter om ca 20 000 kvm BTA för kontor med inriktning mot Life Science (östra tornet) samt för ett kvarter om ca 20 000 kvm BTA för hotellverksamhet (västra tornet). Köpeskillingen, ca 330 mnkr, i prisläge oktober 2009, avses till 100 % regleras fram till betalningstidpunkten med index. Förslag till markanvisningsavtal bifogas, bilaga 1.

Bakgrund

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan för området antogs hösten 2008 i Stockholm respektive Solna. Den fördjupade översiktsplanen utgör program för vidare detaljplanearbete. Stockholms första detaljplan, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, ställs ut under tiden 14 oktober till 11 november 2009. Ett antagande av den första detaljplanen beräknas kunna göras av KF i februari 2010.

Tre detaljplaner kommer att tas fram för området inom Stockholm. Totalt innehåller området ca 3 100 bostäder och bygggrätt för kommersiella lokaler om ca 300 000 kvm BTA. Den första detaljplanen omfattar ca 2 300 bostäder och bygggrätt för kommersiella lokaler om ca 220 000 kvm BTA.

Tidigare har beslut fattats om markanvisning för bostäder om 875 lägenheter samt för kontor och handel om totalt ca 70 000 kvm BTA.

Reviderat inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2008-12-11. KF tog beslut i ärendet 2009-03-30.

Vägverket har, parallellt med detaljplaneprocessen, tagit fram en arbetsplan för området Karlberg – Haga Södra. Arbetsplanen ställs ut under tiden 21 oktober till 17 november 2009 och beräknas kunna fastställas under våren 2010.

SL utreder hur kollektivtrafikförsörjningen till området ska utformas. Huvudinriktningen är spårbunden trafik ovan jord.

Tidigare beslut

Hittills fattade beslut om Norra Stationsområdet:

GFN 2001-06-12	Inriktningsbeslut för utbyggnad av Norra Stationsområdet
SBN 2001-11	Godkännande av startpromemoria för detaljpaneläggning.
GFN 2003-10-21	Beslut om lägesbeskrivning av planeringen.
GFN 2004-12-16	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
KF 2005-03-07	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
SBN 2005-01-20	Beslut om programsamråd.
MN 2005-04-12	Remiss av programförslag behandlas i MN.
SBN 2005-10-27	Redovisning av programsamråd i SBN.



MN 2006-01-26, SBN 2006-01-19	Lägesredovisning Norra station. Samarbetsavtal och delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredningsarbete.
EN 2007-04-19	Inriktningsbeslut för projekt Norra Station samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.
KF 2007-06-11	Projekt Norra Station. Inriktningsbeslut samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.
EN 2007-08-23	Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Station).
EN 2007-11-15	Förstudie Väg E4/E20, Norra Stationsområdet Väg E4/E20 Norra länkens anslutning till Essingeleden Remissvar
EN 2008-02-14	Markanvisning för kommersiellt ändamål inom fastigheten Vasastaden 1:16 (Norra Station)
EN 2008-04-24	Fördjupning av två översiktsplaner Karolinska – Norra Station (inlägg efter utställning)
KF 2008-09-29	Fördjupning av två översiktsplaner Karolinska - Norra Station
EN 2008-12-11	Reviderat inriktningsbeslut för projekt Norra Station
KF 2009-03-31	Reviderat inriktningsbeslut för projekt Norra Station

Förslag till markanvisning

Staden har under våren och hösten arbetat med att anvisa mark för Life-Scienceverksamhet och hotellverksamhet. Två kvarter direkt söder om Norra Stationsgatan, invid Torsplan, föreslås direktanvisas till Oslo Naeringseiendom AS.

Oslo Naeringsiendom har upprättat ett samarbetsavtal med Stockholm Science City /Vetenskapsstaden om utveckling av verksamhet i överensstämmelse med den för parterna gemensamt framtagna visionen, Vision 2025, för området. Vision 2025 togs fram gemensamt av parterna Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt Akademiska Hus, tillsammans med Karolinska institutet samt representanter för näringsliv och högskola.

Oslo Naeringseiendom etablerades 2006 med fokus på fastighets- och projektutveckling där 50 % ägs av Utstillingsplassen Eiendom AS och 50 % av Steinar Stokke och Ansgar Gabrielsen. 50 % av Utstillingsplassen ägs av Orkla Eiendom AS. Utstillingsplassen Eiendom utvecklar och förvaltar både kommersiella projekt och bostadsprojekt. Ett flertal hotellprojekt finns i projektportföljen. I samarbetet mellan dessa aktörer svarar Oslo Naeringseiendom för utveckling av konceptet medan Utstillingsplassen och Orkla bistår med kapacitet för genomförande och finansiell styrka.

Projektet Tors Torn omfattar två kvarter tillsammans totalt ca 40 000 BTA, (ca 20 000 BTA i respektive torn). Området för markanvisningen och ingående kvarter framgår nedan.



Figur 1, område för markanvisning

Vid bedömningen av bolagets förmåga att genomföra projektet beaktas såväl pris som organisation, kompetens, finansiell förmåga liksom referensprojekt. Kontoret föreslår att Oslo Naeringseiendom erhåller markanvisning för två kvarter om totalt ca 40 000 kvm BTA varav ca 20 000 kvm BTA för kontor med inriktning mot Life Science (östra tornet) respektive ca 20 000 kvm BTA för hotellverksamhet (västra tornet).

Köpeskillingen, ca 330 mkr, i prisläge oktober 2009, avses till 100 % regleras fram till betalningstidpunkten med index.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas, bilaga 1. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget skall efter fastighetsbildning förvärva marken till i avtalet angivet pris. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp svarar bolagen själva för. Staden kommer inte att kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker av bolaget. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

Ekonomi för projektet som helhet behandlas i reviderat inriktningsbeslut från 2008-12-11.

-Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen gäller framför allt buller, luftkvalitet och risker med farligt gods.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i sig inte medför någon negativ påverkan på närmiljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den minimala grönyta som finns inom området är kringgärdad av dagens befintliga trafikplats och kan därför inte anses vara av god kvalitet. Inom det planerade torgytan invid tornen på Torsplan kommer nya träd att planteras liksom längs med stora delar av Norra Stationsgatan vilket kan anses som fullgod kompensation.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna behandlas i detaljplanearbetet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att arbeta för visionen om verksamhet inom Life Science i området.

-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.

-Påverkan på barn

Projektet innebär en hög exploatering vilket medför att tillgängligheten till omgivande grönområde behöver förbättras. Särskild omsorg läggs vid utformande av offentliga platser och gårdar.

Genomförande och tidplan

Beroende på projektets omfattning och komplexitet kommer utbyggnaden av hela Norra Stationsområdet att pågå under cirka 15 år. Definitiv utbyggnadstakt är under utredning och är beroende av många faktorer och andra aktörer.

Utbyggnaden av den första etappen inom Norra Stationsområdet bör kunna påbörjas under 2011, längs Norra Stationsgatan. Då påbörjas bostadskvarter samt kommersiella ytor öster om Solnabron.

Möjlig start för byggnation inom de kvarter som föreslås anvisas bör kunna vara 2013, i samband med att den nya Solnabron tas i drift.

Det centrala parkområdet, Norrtullsparken, kan påbörjas när järnvägstunneln är klar, ca 2018.

För att ge plats för byggverksamhet och etableringsytor för Vägverkets byggnation av Norra länken behöver i det närmaste all nuvarande verksamhet inom Norra Stationsområdet utrymmas och byggnaderna rivas. Utbyggnaden av Norra Stationsområdet innebär att flertalet av befintliga arrendatorer och hyresgäster måste flytta från området. Kontoret har diskussioner med några av de större hyresgästerna om möjligheten att inrymma dessa i den planerade nybebyggelsen. Uppsägningar av kontrakt har också påbörjats.

Markarbeten samt rivningar av viss bebyggelse, för att möjliggöra flytt av Värtabanan till temporärt läge, har påbörjats under oktober 2009. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden avser beslut om genomförande för projektet, preliminärt i januari 2010.

Kontorets synpunkter och förslag

Markanvisningen utgör ett viktigt steg att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för området genom att tillskapa kommersiella ytor för verksamhet med inriktning mot Life Science inom Stockholm samt för genomförande av det nya stadsutvecklingsområdet enligt tidigare inriktningsbeslut. Anvisningsprocessen har visat på ett stort intresse för området och dess möjligheter att utvecklas i enlighet med visionen. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Oslo Naeringseiendom AS avseende kontor med inriktning mot verksamhet inom Life Science samt hotellverksamhet.

SLUT