

Handläggare
Martin Skillbäck
08-508 262 76**Till**
Exploateringsnämnden
2013-12-12

Överenskommelse om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av två bostadshus inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 (blivande Helix och Innovationen) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende byggnation av två bostadshus i Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast 2014-05-31.

Krister Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
AvdelningschefGunilla Wesström
Projektchef, Hagastaden

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.

Ett markanvisningsavtal tecknades år 2009 mellan Staden och Oslo Naeringseiendom avseende två kommersiella byggrätter, tidigare kallade Tors Torn. Förhandlingarna avbröts två år senare eftersom byggherren inte kunnat redovisa en godtagbar ekonomisk kalkyl för projektet.

Kontoret och stadsbyggnadskontoret enades våren 2012 om ett handlingsprogram för den fortsatta processen. Målsättningen var att ta fram ett projekt som motsvarade stadens förväntningar och krav med avseende på arkitektonisk kvalitet, genomförbarhet och ekonomi. Byggherrar som tidigare visat intresse för platsen, alternativt sökt markanvisning inom projekt Hagastaden, bjöds in för att delta i en dialog om utformning och ekonomiska villkor för att genomföra projektet.

Efter ett gemensamt startmöte inledde byggherrarna och deras arkitekter arbetet med att utforma sina förslag. Därefter hade kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret två avstämningsmöten med respektive team. Tre av teamen fullföljde dialogen med staden:

- Atrium Ljungberg & Nyréns Arkitektkontor
- Skanska, ByggVesta, AFA Fastigheter & Wingårdh, Sauerbruch Hutton och BAU
- Oscar Properties & OMA

Förslaget från Oscar Properties och den holländska arkitektfirman OMA anses bäst motsvara stadens förväntningar och krav. Den arkitektoniska helhetslösningen är av högsta klass och platsens förutsättningar har skapat nytänkande lösningar. Byggnaderna (99 resp 117 m höga) innehåller främst bostäder (ca 195 lgh) och kommer att bli symboler för den nya stadsdelen Hagastaden.

Oscar Properties, genom sitt helägda bolag Fastighetsaktiebolaget Hagasta, och Staden har upprättat förslag till överenskommelse

om exploatering avseende uppförande av projektet innehållande ca 32 000 kvm. Staden överlåter fastigheterna till Bolaget för ett överenskommet pris om ca 305 Mkr vilket är ett acceptabelt ekonomiskt utfall för staden och i nivå med det staden skulle ha erhållit enligt de ursprungliga försäljningsplanerna.

Denna överenskommelse om exploatering är den tredje som tecknas inom projekt Hagastaden. Överenskommelsen innebär att samtliga kvarter runt områdets centrala plats, Torsplan, har överlåts och kommer att bebyggas inom de närmaste åren. Tillskottet av dessa symbolbyggnader skapar förutsättningar för Torsplan att bli en attraktiv mötesplats och målpunkt för stadens invånare.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering. Överenskommelsen, som är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, 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 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.

Staden och Oslo Naeringseiendom tecknade år 2009 ett markanvisningsavtal för två kommersiella byggrätter inom blivande fastigheterna Helix och Innovationen vid Torsplan. Projektet benämndes Tors Torn. Parterna var då överens om att

priset för kvartersmarken vid försäljning av byggrätterna skulle vara 9 000 kr/m² BTA för kontor samt 7 500 kr/m² BTA för hotell.

Tors Torn planerades som ett 140 meter högt tornpar placerade i Torsgatans fond och skulle utgöra en symbol för Hagastaden. Tornens utformning i detaljplanen liknade ett orgelmotiv med ett lamellförskjutet fotavtryck.



Tors Torn enligt tidigare illustrationer

Byggherren fick tidigt problem med att utforma byggnaderna kostnadseffektivt. Byggnadernas utformning gav en alltför låg utnyttjandegrad, vilket resulterade i höga byggkostnader i förhållande till förväntade intäkter. Trots omarbetning av projektet, som innebar ändrad utformning och ett antagande om bostadsanvändning, lyckades inte byggherren få en tillräckligt bra ekonomiskt kalkyl. Förhandlingarna med Oslo Naeringseiendom avbröts därför våren 2011.

Under 2011 påbörjades bygget av ett garage under Norra Stationsgatan, vilket ska klara parkeringsbehovet för Helix och Innovationen. Bygget samordnas med färdigställandet av den nya Solnabron och Norra Stationsgatan. Eftersom kontoret inte haft

någon avtalspart att förhandla med, har Staden varit byggherre för uppförandet av en garagestomme i två våningsplan. Avsikten har varit att sälja garagestommen till den kommande byggherren för kvarteren, alternativt till annan part.

Omstart för projektet

Kontoret och stadsbyggnadskontoret tog under våren 2012 fram ett handlingsprogram för den fortsatta processen. Målsättningen var att ta fram ett projekt som motsvarade stadens förväntningar och krav med avseende på arkitektonisk kvalitet, genomförbarhet och ekonomi. Den vidare processen förutsattes ske via en parallell dialog med ett antal byggherrar och deras arkitekter. Båda kontoren skulle delta i dialogen och tillsammans besluta om stadens val av projekt. Ett antal av de byggherrar som tidigare visat intresse för platsen alternativt sökt markanvisning inom projekt Hagastaden, bjöds in för att delta i dialogen.

Följande byggherre- och arkitektteam anmälde sitt intresse för projektet

- Atrium Ljungberg & Nyréns Arkitekter
- Diligentia & White Arkitekter
- Skanska, ByggVesta, AFA Fastigheter & Wingårdh, Sauerbruch Hutton och BAU
- Oscar Properties & OMA

Förutsättningarna som redovisades på ett startmöte med samtliga byggherrar och arkitekter var i huvudsak följande:

- Gällande detaljplan som medger bostäder, kontor, hotell, konferens, forskning och centrum, ska följas.
- Byggnaderna ska ges en medveten gestaltning med utgångspunkt i platsens förutsättningar där estetik, funktion och teknik samspelar och bildar en helhetslösning.
- Det nya landmärket ska tillföra närområdets stadsliv kvaliteter och samverka med Torsplan som offentligt rum.
- Marken ska säljas och köpeskillingen ska vara godtagbar för staden.
- Köpeskillning för garaget ska särredovisas.

- Byggherren och dennes arkitekt ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade byggprojekt. Projektet ska ha en hög ambitionsnivå beträffande miljö och hållbarhet.

Förslagen och kontorens bedömning

Efter startmötet inledde byggherrarna och arkitekterna arbetet med att utforma sina förslag. Därefter hade kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret två avstämningsmöten med respektive team. Byggherrarna blev inför mötena informerade om vilka frågor som skulle diskuteras och vad staden förväntade sig av deras presentation, bl.a. presenterades och diskuterades arkitektur, akustik, brandsäkerhet och detaljplanefrågor. Tre av teamen fullföljde dialogen med staden. Nedan redovisas några illustrationer från förslagen samt en kort sammanfattning av bedömningen.

Team 1:

Byggherre: Atrium Ljungberg

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor

Innehåll	Bostäder: 17 300 m ² . Kontor: 20 000 m ² . Publika lokaler: 3 000 m ² Höjd: Helix 118 m Innovationen 121 m
Köpeskilling	250 Mnkr (inkl. garaget)



Vy från Norrbackagatan



Vy från korsningen Torsplan – Gävlegatan. Kvarteret Innovationen i förgrunden.

Arkitektonisk kvalitet

Bostadshuset och kontorshuset har fasader i glas och metall som gör det till ett relativt anonymt projekt som inte är särskilt unikt för platsen. Sammantaget når byggnaderna inte upp till förväntade krav när det gäller att vara symboler för Hagastaden eller märkesbyggnader för Stockholm.

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgår till 250 miljoner kronor. Om anbudet för garaget uppgår till 40 miljoner blir det erbjudna priset 5 200 kr per kvm ljus BTA. Trots merkostnader på grund av byggnadernas höjd bedöms budet vara för lågt.

Genomförande

Atrium Ljungberg bedöms vara en trygg part för staden att ingå avtal med, sett ur ett ekonomiskt genomförandeperspektiv.

Några djupare studier av förslagets genomförbarhet har inte gjorts.

Team 2:**Byggherrar: ByggVesta - Skanska – AFA Fastigheter****Arkitekter: Wingårdh – Sauerbruch Hutton - BAU**

Innehåll	Student-/forskarbostäder/hotell: 20 300 m ² Kontor: 16 700 m ² Höjd: Helix 141 m, Innovationen 136 m
Köpeskilling	70 Mnkr (inkl.60 Mnkr för garaget)



Vy från Torsgatan

*Vy från söder***Arkitektonisk kvalitet**

Förslaget knyter an till en stockholmsk tradition med tornpar där en spänning uppstår mellan symmetrin och asymmetrin och där tornen på långt håll förefaller lika men på närmare håll visar sina olikheter. Med sin tilltagna höjd skulle de vara synliga på långt håll och ha förutsättningar att bli landmärken för Hagastaden

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgick vid slutinlämning till 70 Mnkr. I efterhand har byggherren omdisponerat innehållet i projektet och sänkt höjden på ett av husen. Detta har lett till att anbudet justerats upp till ca 190 Mnkr. Anbudet bedöms trots detta vara för lågt.

Genomförande

ByggVesta, Skanska och AFA Fastigheter är trygga parter för staden att ingå avtal med, sett ur ett ekonomiskt genomförandeperspektiv. Några djupare studier av förslagets

genomförbarhet har inte gjorts.

Team 3:
Byggherre: Oscar Properties AB
Arkitekter: OMA

Innehåll	Bostäder: 27 000 m ² . Lokaler: 5 000 m ² Höjd: Helix 99 m, Innovationen 117 m
Köpeskilling	340 Mnkr (inkl. 35 Mnkr för garaget)



Vy från korsningen Torsplan-Gävlegatan

Arkitektonisk kvalitet

Förslaget erbjuder en arkitektonisk helhetslösning av hög klass där platsens svåra förutsättningar givits nytänkande lösningar. Byggnaderna är karakteristiska, unika och svarar väl mot stadens krav på märkesbyggnader för Hagastaden och Stockholm.

Ekonomi

Anbudet på byggrätterna inklusive garagestommen uppgår till 340 Mnkr. Priset för bostäderna är 10 000 kr/kvm ljus BTA och för kommersiell yta 7 000 kr/ kvm ljus BTA. Anbudet har utvärderats och bedöms vara acceptabelt.



Vy från Torsgatan

Genomförande

I utvärderingsprocessen studerades förslaget genomförbarhet med avseende på akustik, brand, projektkalkyler, bolagsekonomi och säkerställande av publika lokaler i kv Helix' övre del. Genomförbarheten anses vara säkerställd till den nivå som är möjlig med hänsyn till det tidiga skede projektet befinner sig i.

Kontorens val av projekt

Kontoren är ense om att förslaget från Oscar Properties och OMA bäst motsvarar stadens krav och förväntningar. Förslaget redovisades för stadsledningskontoret i maj 2013.

Garage

En förutsättning för tidplanen för området kring Torsplan har varit att i förtid utföra en garagestomme under Norra Stationsgatan. Garaget ligger i direkt anslutning till de blivande

fastigheterna Helix och Innovationen och ska tillgodose fastigheternas behov av parkeringsplatser. Oscar Properties separata anbud på garaget accepteras inte av staden. Kontoret har valt att avvakta med en försäljning främst av genomförandeskäl. Garaget kan inte färdigställas förrän bostadshusen är i stort sett färdigställda. I den mån utrymmet kan utnyttjas av Bolaget under byggtiden ska parterna teckna ett särskilt hyresavtal om detta. Kontoret avser att avyttra garagefastigheten till en ägare som slutligt färdigställer garaget i anslutning till inflyttning i bostadshusen.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolaget har tecknat överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter två fastigheter söder om Solnabron (blivande Helix och Innovationen) till Fastighetsaktiebolaget Hagasta för uppförande av två bostadshus innehållande preliminärt 27 000 kvm BTA bostäder och 5 000 kvm BTA kommersiella lokaler för ett överenskommet pris om 10 000 kr/kvm BTA för bostäder och 7 000 kr/kvm BTA för kommersiella lokaler. Den totala preliminära köpeskillingen uppgår till ca 305 Mnr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-05-01 och ska regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasa-staden/ Norrmalm samt med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex (kommersiella lokaler).
- Bolaget erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, 2015 (Innovationen) respektive 2016 (Helix).
- Bolaget ska inom fastigheten Helix' övre del inrymma publika lokaler. Preliminärt ska en restaurang samt ett museum inrymmas. Lokalerna nås via en utanpåliggande hiss.
- Bolaget ska inom fastigheterna bekosta och utföra väggar, golv och tak till teknikutrymmen och tillhörande förbindelsegångar samt ventilationsschakt som krävs för det intilliggande garagets funktion. Bolaget ska vidare

bekosta och utföra trapphus, hissar och förbindelsegångar som ska samnyttjas med garagefastigheten.

- Fastigheternas utrymmesbehov för cykelparkering säkras inom garagefastigheten. För denna tillgång erlägger Bolaget en engångsersättning till Staden om fem miljoner kronor. Bolaget ska utföra och bekosta bjälklag och anordningar för cykelparkeringen.
- Bolaget ska med den blivande ägaren till garaget teckna ett s.k. parkeringsavtal som reglerar att antalet parkeringsplatser, i enlighet med p-normen, upplåts till de boende inom fastigheterna. Staden ska vid försäljning av garaget påföra garageägaren skyldighet att teckna avtal med Bolaget angående förhyrning av parkeringsplatser.
- Bolaget ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsuganläggning som ska försörja den nya stadsdelen.
- Bolaget förbinder sig att vid vite av 50 Mnkr ha färdigställt bebyggelsen 42 månader efter byggstart.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-05-31.

Området för exploatering framgår nedan.



Exploateringskontorets synpunkter

Denna överenskommelse om exploatering är den tredje som tecknas inom projekt Hagastaden och är av stor strategisk betydelse för områdets utveckling de kommande åren. Genomförandet av de två symbolbyggnaderna innebär att områdets centrala plats färdigställs och att en attraktiv stadsmiljö skapas i ett relativt tidigt skede i projektet. Den utanpåliggande publika hissen som tar besökaren till ett museum och en restaurang i kvarteret Helix mittled, bidrar till att göra byggnaden till naturlig målpunkt för allmänheten. Oscar Properties planerar att starta bygget av kvarteret Innovationen år 2015 och kvarteret Helix 2016. Första inflyttning planeras till år 2017.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Kontoret har låtit extern expertis granska Bolagets finansiella ställning i syfte att säkerställa att Bolaget har den ekonomiska styrka som krävs för att genomföra projektet. Bolaget bedöms vara en trygg part för staden att ingå avtal med. Bolagets projektkalkyler har också utvärderats vilka bedöms vara trovärdiga i förhållande till anbudet för marken och prognostiserade försäljningsintäkter. Försäljningen har godkänts av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2013-11-

06. Kontoret bedömer att köpeskillingen väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslut för Hagastaden (KF 2010-03-15). Köpeskillingen är i nivå med det staden skulle ha erhållit enligt de ursprungliga försäljningsplanerna

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. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringsskedet och vid framtagandet av gestaltungsprogrammet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys för Hagastaden har påbörjats. Syftet är att belysa barnens och de ungas perspektiv och behov.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet. Bolaget ska i övrigt följa Stockholms stads miljöprogram 2012-2015.

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 sammanfattande bedömning

När förhandlingarna med Oslo Naeringseiendom avbröts år 2011 enades kontoret och stadsbyggnadskontoret om en process där kontoren tillsammans skulle ta fram ett förslag som motsvarade

stadens förväntningar och krav avseende arkitektur, genomförbarhet och ekonomi. Resultatet har blivit ett projekt med en spännande arkitektur, ca 195 nya lägenheter och en acceptabel projektekonomi. Med Helix och Innovationen får Hagastaden de märkesbyggnader som efterfrågats.

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för området. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Fastighetsaktiebolaget Hagasta avseende uppförande av de två bostadshusen i Helix och Innovationen.

Slut

Bilagor

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden (Kvarter Helix & Innovationen)