

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2019-03-07

Markanvisning för hotell inom fastigheten Solna Haga 3:6 blivande Vasastaden (Stockholm) tillsammans med Region Stockholm till NCC Property Development AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom fastigheten Solna Haga 3:6 till NCC Property Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bifogat förslag.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefSofi Klingvall
t.f. Enhetschef

Sammanfattning

Stockholms stad genom dess exploateringskontor, nedan kallat kontoret och Region Stockholm, nedan kallat Regionen, genom Landstingsfastigheter, bjöd under tiden den 18 december 2018 till den 11 februari 2019 gemensamt in till lämnande av anbud på mark för hotell inom del av fastigheten Solna Haga 3:6 och del av Solna Haga 4:17 i Östra Hagastaden, kvarter 16.

Exploateringskontoret
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra en byggnad i fonden av "Norrtullsplatsen / Tullhusplatsen" och Stallmästaregården, parallellt med Uppsalavägen och in- och utfarten till Klarastrandsleden. En byggnad som kräver stor skicklighet i utformningen av sin gestaltning då den ska svara mot Norrtullsplatsen, Nationalstadsparken, kulturmiljön kring Stallmästaregården och infrastrukturen i form av Uppsalavägen, Stallmästartunneln, Norrtullstunneln, Klarastrandsleden, Värtabanan och även den parallella gång och cykelbron. Kvarterets utformning i markplan och möjligheterna att bistå staden och Regionen med att levandegöra Norrtullsplatsen är betydelsefull.

Markanvisningen för cirka 7 000 till 11 000 kvadratmeter hotell föreslås till NCC Property Development AB, nedan kallat Bolaget, vilka inkommit med det högsta anbudet i tävlingen. Sammanlagt inkom 10 anbud.

Kontoret ser positivt på markanvisningen. Exploateringen är av stor betydelse för fortsatt utbyggnad i enlighet med visionen för Hagastaden och programmet för Östra Hagastaden samt är av stor betydelse för kommunens åtaganden att skapa omkring 14 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet i Hagastaden.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekad angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Region Stockholm samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen (DP 2009-02013-54), som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnavägen fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Överenskommelse med Solna och Region Stockholm f.d. Stockholms läns landsting, nedan Regionen, träffades under 2016 och syftar till att förändra kommungränsen så att de delar av Solna Haga 3:6 som markanvisas av exploateringsnämnden överförs till Stockholms kommun efter genomförd detaljplaneläggning. Överenskommelsen godkändes av exploateringsnämnden i december 2016 och av kommunfullmäktige i april 2017. Kommunfullmäktige i Solna godkände överenskommelsen i december 2016.



Kontoret och Regionen, genom Landstingsfastigheter, bjöd under tiden den 18 december 2018 till den 11 februari 2019 gemensamt in till markanvisningstävling för hotell i östra Hagastaden, kvarter 16.

En startpromemoria för detaljplaneläggningen för östra Hagastaden godkändes av stadsbyggnadsnämnden 18 april 2018.

Hela markanvisningsområdet ligger inom det som är vägområde för Uppsalavägen. Området omfattas av två gällande detaljplaner i Solna. Dessa planer är ”Uppsalavägen del 1 samt område för SAS terminal” 0404/1967 och ”vägtunnlar vid trafikplats Norrtull och bro över Uppsalavägen” P93/0927 samt detaljplanen för del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) i Stockholm.

Markanvisningstävlingen

NCC Property Development AB, nedan kallat Bolaget, har bedömts uppfylla kvalificeringskriterierna och inkommit med det högsta budet om 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kontor.

Övriga inkomna anbud har placerat sig enligt följande:

Anbudsgivare nr. 4	19 100 kr
Anbudsgivare nr. 9	16 551 kr
Anbudsgivare nr. 2	16 525 kr
Anbudsgivare nr. 5	15 550 kr
Anbudsgivare nr. 7	15 045 kr
Anbudsgivare nr. 3	14 500 kr
Anbudsgivare nr. 8	13 050 kr
Anbudsgivare nr. 10	12 600 kr
Anbudsgivare nr. 1	8 000 kr

Markanvisning

Kvarter 16 ligger i det nordöstra hörnet av Stockholms del av Hagastaden. Under den föreslagna byggrätten finns en av Trafikverkets Norra Länkentunnlar, Stallmästartunneln. Tunneln medför att grundläggning och undermarkskonstruktioner för Bolaget kommer att vara komplicerade. För en detaljerad redogörelse av platsen och dess förutsättningar med mera hänvisas till ”*Markanvisningstävling för hotell i Östra Hagastaden*”, bilaga 3.

Förslaget enligt tävlingsförutsättningarna innehåller nybyggnation av ett hotell på mellan 7 000 och 11 000 kvadratmeter. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Marken avses att säljas i samband med fastighetsbildning. Försäljningspriset uppgår till 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå 2019-01-01.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut och markanvisningsavtal med byggherren tecknas enligt bifogat förslag.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02-28 (dnr E2018-01131).

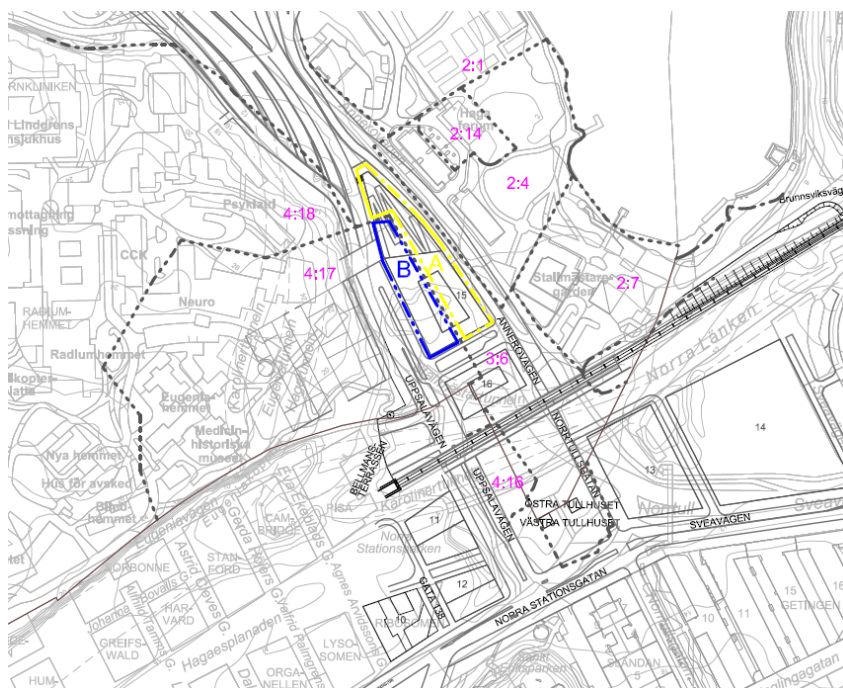


Fig. 1 markanvisningsområdet, del A anvisas av exploateringsnämnden

Bolaget utvecklar och säljer hållbara kontors-, handels, och logistikfastigheter i bra lägen på definierade tillväxtmarknader i Norden. NCC Property Development AB stod för 4 % av NCC-koncernens omsättning och 39 % av koncernens rörelseresultat under räkenskapsåret 2017. Mot bakgrund av styrelsens och företagsledningens erfarenhet bedöms Bolagets organisatoriska genomförandeförmåga som tillfredsställande. Bolaget har vidare uppgett att projektet i sin helhet sannolikt kommer att finansieras med 100% eget kapital. Baserat på projektets bedömda investeringskostnader i relation till Bolagets egna kapital bedöms det finansiella genomförandet som icke tillfredsställande. NCC-koncernen som helhet har dock en stark finansiell ställning vilket kontoret bedömer som trygghetsskapande för projektet. Kontoret

har även tidigare positiv erfarenhet av Bolaget som var med och uppförde kvarteren Fraktalen och Isotopen i Hagastaden.

För att nämnden ska kunna fullfölja markanvisningsavtalet och teckna avtal om exploatering med överlåtelse med NCC Property Development AB krävs att detaljplanen och det efterföljande förrättningsbeslutet från lantmäterimyndigheten vinner laga kraft och kommungränsen därmed justeras.

Det krävs även att Regionen fattar motsvarande beslut om försäljning av del av Solna Haga 4:17 till Bolaget för att exploateringen som helhet ska kunna genomföras.

Tidigare beslut

Inom projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat beslut bland annat enligt nedanstående redovisning.

- genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen.
- startpromemoria för programarbete för området vid Norrtull, (Hagastadens östra delområde, Dp2).
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton samt Molekylen.
- avtal om exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna och Organellen.
- avtal om exploatering avseende garageändamål för Norra Stationsgaraget, (Stockholm Parkering).
- avtal om försäljning av Torsplansgaraget (Stockholm Parkering).

Tidigare har exploateringsnämnden gett markanvisning avseende kommersiellt ändamål för följande kvarter:

- Fraktalen och Isotopen, cirka 35 000 m² till NCC PD (inflyttat).
- Princeton, cirka 22 500 m² till Oslo Näringseiendom (produktion pågår, inflyttning 2020).
- Molekylen, cirka 33 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart ht 2018, inflyttning cirka 2021).
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).

- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2023).
- nr 11-12, cirka 10 000 m² till HSB (byggstart cirka 2020, inflyttning cirka 2023).
- nr 15, cirka 16 000-22 000 m² till Atrium Ljungberg (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2025).
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024).
- Sorbonne, ca. 23 000 m² till Castellum Stockholm AB

Exploateringsnämnden har även lämnat markanvisning avseende skola, förskola och idrottsverksamhet för kvarter 14 till SISAB (byggstart cirka 2021, inflyttning cirka 2024-2025). Dessutom har nämnden lämnat en tidig markreservation avseende utredning av förutsättningar för idrottsverksamhet med mera inom kvarter 37 till KFUM.

Omkring 20 ansökningar har inkommit om markanvisningar gällande kommersiellt ändamål i Hagastaden.

Avseende bostadsändamål har exploateringsnämnden tidigare lämnat markanvisning för följande kvarter:

- Cellen, 276 BR (bostadsrätter) till Einar Mattsson (inflyttning klar).
- Enzymet, 214 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Kromosomen, 272 BR till Ikano (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Analysen, 125 HR (hyresrätter), 134 BR till Einar Mattsson, (produktion pågår, inflyttning från 2019).
- Protein, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (produktion pågår, inflyttning från hösten 2018).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (byggstart hösten 2018, inflyttning från 2021).
- Humboldt och Bologna, 234 BR till Folkhem (byggstart 2019, inflyttning från 2021).
- Lysosomen, cirka 150 HR till SKB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- nr 11-12, cirka 100 BR till HSB (byggstart 2020, inflyttning från 2023).

- nr 13, cirka 90 vård- och omsorgslägenheter till Micasa samt cirka 300 studentlägenheter till Svenska Bostäder (byggstart 2020, inflyttning från 2022).
- Organellen, cirka 150 BR till Besqab Bostadsmark VIII AB (byggstart 2019, inflyttning från 2022).
- Greifswald och Harvard, cirka 150 BR till Castellum Stockholm AB (byggstart 2021, inflyttning från 2024)
- Ribosomen, cirka 100 BR till Fastighets AB Stenhöga Ettan solidariskt med Humlegården Fastigheter AB (byggstart 2021, inflyttning 2024).

Omkring 50 ansökningar om markanvisningar har inkommit gällande bostadsändamål i Hagastaden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De utgifter för staden som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom det tidigare fattade genomförandebeslutet.

Bolagen ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Verksamhetslokaler

Aktuell markanvisning utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Markanvisningen av kvarter 16 ger möjligheter att uppnå målen om 50 000 nya arbetstillfällen i Hagastaden.

Miljö

Till planprogrammet har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram som redogör för de miljökonsekvenser som ska tas om hand i planprocessen. Det pågår ett arbete med att uppdatera MKB:n från program- till planhandling. De viktigaste miljöaspekterna i planen rör luftkvalitet, kulturvärden och närheten till Hagaparken.

För markprovtagning gäller att projektet låter göra en översiktlig markprovtagning. I övrigt kommer lydelse i kommande

överenskommelse om exploatering med Bolagen bestämma principerna som styr ekonomin för hanteringen av förorenade massor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet består idag av Norrtulls tillfälliga trafikplats varför ingen kompensationsåtgärd för det specifika kvarteret planeras. Inom östra Hagastaden planeras dock anläggandet av både "Norrtullsplatsen / Tullhusplatsen", en aktivitetspark och Regionens och Solnas akademiska stråk som förbinder norra Hagastaden och Hagaparken.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm version 1.3".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön inom Stockholm ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen i Stockholm ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel avsätts för konstnärlig gestaltning övergripande inom projekt Hagastaden.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Hagastaden är ett projekt som kräver stor koordination vilket i detta avseende betyder att Bolaget kommer behöva samordna byggnationen av kvarteret med övriga aktörer inom Hagastaden.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt andra kvartalet 2021 då exploateringsnämnden planeras besluta om överenskommelse om exploatering med överlåtelse.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras. Kontoret vill här lyfta två specifika risker, dels planrisken i och med kvarters närhet till Nationalstadsparken och byggnadsminnet Stallmästaregården och dels byggrättens placering direkt ovanför Trafikverkets Stallmästatunnel vilket innebär att byggnaden behöver grundläggas i tunnelns skyddszon.

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. I nära anslutning till det markanvisade området pågår flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen, trafikkontoret med flera.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norrmalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på markanvisningen, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden. Exploatering av kvarteren 16 är av stor betydelse för fortsatt genomförande av utbyggnaden i enlighet med programmet för östra Hagastaden samt för kommunens ambitioner om att tillskapa arbetstillfällen i området.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal
3. Inbjudan till markanvisningstävling utan bilagor. (Anbudsunderlag)