Fastighets- och servicenämnden
Fastighetsutveckling/Transaktion och exploatering

Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr FSN 2019-0054

Fastighets- och servicenämnden

Godkännande av markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:17

Ärendebeskrivning

Ärendet gäller godkännande av markanvisningsavtal som förbinder till försäljning av del av fastigheten Haga 4:17 i Solna kommun, mark som idag är vägområde i ett blivande kvarter som samägs med Stockholms stad.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Inbjudan markanvisningstävling
Markanvisningsavtal med bilagor
Bakgrund; tidigare beslut och exploateringsförutsättningar vid Norrtull, östra delen av Hagastaden

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta följande:

1. Godkänna markanvisningsavtal för del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun med NCC Property Development AB

2. Uppdra åt förvaltningschefen att fullfölja åtagande enligt markanvisningsavtal

3. Uppdra åt förvaltningschefen att återkomma till fastighets- och servicenämnden för beslut om kommande fastighetsbildning och fastighetsöverlåtelse till Stockholms stad i enlighet med de villkor som anges i markanvisningsavtalet.

4. Uppdra åt förvaltningschefen att underteckna markanvisningsavtalet för del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun till NCC Property Development AB.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Regionen och Stockholms stad äger gemensamt ett område inom Norrtull i östra Hagastaden där de ingående fastigheterna är Solna Haga 4:17 (del av – ägs av Landstingsfastigheter) samt Solna Haga 3:6 (del av – ägs av Stockholms stad). Inom området ska två stadskvarter med byggrätter bildas enligt gällande planprogram inom Solnas stad respektive Stockholms stad. Kvarteren benämns kvarter 15 respektive kvarter 16.

Kvarter 15 och 16 är idag obebyggda och ligger inom det som är vägområde för Uppsalavägen.

Det markanvisningsavtal (markanvisningsavtal kan likställas med en option att förhandla och förvärva mark till i markanvisningsavtalet angivna villkor) som i detta tjänsteutlåtande föreslås godkännas avser endast kvarter 16. Kvarter 15 har anvisats i en separat markanvisningsprocess och markanvisningsavtalet godkändes av Regionfullmäktige den 12 februari, LS 2018-0972.

Efter en öppen anbudstävling för kvarter 16 har Stockholm stads exploateringsnämnd tilldelat NCC Property Development AB markanvisningen. NCC Property Development AB lämnade det högsta anbudet i kronor per kvadratmeter ljus BTA (bruttoarea) och bedömdes uppfylla kvalificeringskriterierna/kvalitetskraven. Budet uppgick till 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA för hotell.

Markanvisningsavtal är undertecknat av Stockholms stad och NCC Property Development och i enlighet med detta tjänsteutlåtande föreslås fastighets- och servicenämnden godkänna avtalet.

Marken avses i enlighet med markanvisningsavtalet att säljas i samband med fastighetsbildning. Fastighets- och servicenämnden kommer i ett kommande ärende, inför fastighetsbildning och fastighetsöverlåtelse till Stockholms stad (som därefter överlåter den nybildade fastigheten till NCC Property Development AB), att ta ställning till överlåtelsen i sin helhet.

Exploateringen och försäljningen av kvarter 15 och 16 medför kostnader för regionen redan under planeringsfasen. Schematiskt uppstår kostnader för framtagande av detaljplan innan försäljningsintäkterna erhålls, medan den större delen av kostnaderna för anläggande av nya vägar, gator med mera uppstår efter eller i samband med att NCC Property Development AB tillträder och köpeskilling erhålls. Försäljningsintäkterna för kvarter 15 och 16 beräknas överskrida exploateringskostnaderna.

Beslut om kostnader för framtagande av detaljplan för kvarter 15 och 16 fattades inom beslutet att godkänna markanvisningsavtalet för kvarter 15, tjänsteutlåtande LS 2018-0972.



Visionsbild från Stockholms stad (White arkitekter) med kvarter 16 grovt inringat.

Bakgrund

Regionens arbete med att självständigt och gemensamt med övriga intressenter utveckla Hagastaden har pågått under en lång period och föregåtts av en rad beslut. Denna bakgrund beskrivs i Tjänsteutlåtande för godkännande av markanvisningsavtal kvarter 15, LS 2018-0972, inklusive Bilaga 3 – ”Bakgrund; tidigare beslut och exploateringsförutsättningar vid Norrtull, östra delen av Hagastaden”.

Processen
Stockholms stads stadsbyggnadsnämnd har under våren 2018 beslutat om startpromemoria för Östra Hagastaden (Hagastaden östra delområde, Dp2).

Flertalet markanvisningar har vidare genomförts inom planområdet och kvarter 15 har tidigare anvisats av Stockholms stad och Landstinget i en separat markanvisningsprocess under 2018, vilken slutligen godkändes av Regionfullmäktige i februari 2019.

Under tiden den 14 december 2018 till den 11 februari 2019 bjöd Stockholms stad och regionen gemensamt in till markanvisningstävling för hotell i östra Hagastaden, kvarter 16 (Bilaga 1 "Inbjudan markanvisningstävling").

Markanvisningen av kvarter 16
Markanvisningstävlingen syftade till att teckna markanvisningsavtal med den vinnande exploatören. Markanvisningsavtalet i sin tur innebär att exploatören under två års tid, fram till 2021-03-07, har en option att ensam förhandla med Stockholms stad/regionen om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för kvarter 16, se "Markanvisningstävling för hotell i Östra Hagastaden" Bilaga 1 - Inbjudan markanvisningstävling respektive "Markanvisningsavtal" Bilaga 2 – Markanvisningsavtal.

Markanvisningstävlingen utvärderades på högsta bud uttryckt i kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) samtidigt som exploatören måste uppfylla de kvalitetskriterier som var uppställda, bland annat att

- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av hög kvalitet och motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.

Förslaget enligt tävlingsförutsättningarna innehåller nybyggnation av en byggnad för hotell på mellan 7 000 och 11 000 kvadratmeter.

Exploateringens innehåll och utformning kommer slutligt att prövas och fastställas i planprocessen.

Överväganden

Tilldelning av markanvisning
Inom ramen för markanvisningstävlingen inkom anbud från tio anbudsgivande exploatörer/bolag.

NCC Property Development AB lämnade det högsta anbudet i kronor per kvadratmeter ljus BTA och bedömdes uppfylla kvalificeringskriterierna/ kvalitetskraven. Budet uppgick till 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA för hotell.

Övriga inkomna anbud har placerat sig enligt följande:

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

Marken avses i enlighet med markanvisningsavtalet att säljas i samband med fastighetsbildning. Försäljningspriset uppgår till 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå 2019-01-01 och byggrättsvolymen, antal kvadratmeter ljus BTA, fastställs i detaljplanen. Stockholms stads exploateringskontor bedömer idag att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Markanvisning sker enligt de principer som Stockholms stads kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

NCC Property Development AB utvecklar och säljer kontors-, handels, och logistikfastigheter 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, enligt uppsatta kvalitetskriterier i markanvisningstävlingen, 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 Stockholms stad bedömer som trygghetsskapande för projektet. Stockholms stad har även tidigare positiv erfarenhet av Bolaget utifrån uppförandet av kvarteren Fraktalen och Isotopen i Hagastaden.

En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft.

Efter lagakraftvunnen detaljplan ska fastighetsbildning ske och landstingets mark ska överföras till Stockholms stad. Stockholms stad överlåter därefter hela markanvisningsområdet till NCC Property Development AB i enlighet med markanvisningsavtalet. Vid tillträdet erhålls köpeskillingen för försäljningen. Fastighets- och servicenämnden kommer inför fastighetsbildning och fastighetsöverlåtelsen i ett nytt ärende att ta ställning till överlåtelsen i sin helhet inklusive de försäljningsintäkter och försäljningskostnader som är förknippade med avtalen.

Tid, risker
Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stockholms stads exploateringskontor bedömer idag att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 18 månader. Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden som påverkar tidplanen. I nära anslutning till det markanvisade området pågår flertalet exploateringsprojekt och detaljplanen med kvarter 16 påverkas även av flera riksintressen, framförallt närheten till Nationalstadsparken och byggnadsminnet Stallmästaregården.

Markanvisningsavtalet ger NCC Property Development AB en option att ensam förhandla med Stockholms stad/regionen om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för kvarter 16 vilket innebär att om parterna inte överenskommit om sådan exploatering senast 2021-03-07 faller avtalet i sin helhet och var part svarar för sina nedlagda kostnader för detaljplanearbetet, utan ersättningsrätt från någondera part. I en sådan situation kommer en förlängning eller ny markanvisning att krävas. Bedömningen är att tidplanen då kan påverkas men att stora delar av det underlag för detaljplanearbetet som tagits fram och bekostats kan nyttjas även vid en ny markanvisning till ny exploatör.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen av kvarter 15 och kvarter 16 medför exploateringskostnader och försäljningsintäkter som sammantaget beräknas medföra ett positivt nettoresultat för regionen. Exploateringen innebär också stora fördelar och viktiga förutsättningar för utvecklingen av hela Hagastaden och Norra Hagastaden. Regionens totala kostnader för förexploateringen av kvarter 15 och 16 bedöms idag till cirka 77 miljoner kronor, gång- och cykelstråket bedömdes tidigare kosta 20–30 miljoner kronor medan regionens intäkter uppskattades till mellan cirka 170-220 miljoner kronor.

Utifrån justerade förutsättningar inom kvarter 15 och fördjupade arbeten inom området ses en risk för ökade kostnader för gång- och cykelförbindelsen. Samtidigt kan det konstateras att intäktsnivåerna, pris per kvadratmeter ljus BTA, är på en högre nivå än vad som tidigare antogs i beslut och tecknade avtal. Den totala intäkten är som tidigare redovisats beroende av arean ljus BTA som fastställs först i detaljplanen.

Kvarteren ligger inom området som omfattas av "Principöverenskommelse för Norrtull mm inom Hagastaden". Kostnader och försäljningsintäkter för de två kvarteren fördelas i förhållande till markandelen där regionen har 37 procent och Stockholms stad 63 procent av ytan.

Exploateringskostnader

Kostnaderna för att exploatera och sälja kvarter 15 och 16 kan för regionen grovt delas in i kostnader för framtagande av detaljplanen respektive kostnader för genomförande av detaljplanen efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kostnaderna uppstår samtidigt och gemensamt för kvarter 15 och kvarter 16.

Enligt Stockholm stads budget för Östra Hagastaden (Hagastaden östra delområde, Dp2) kommer regionens andel av kostnaderna för detaljplanearbetet, fram till laga kraft vunnen detaljplan, för både kvarter 15 och 16 att uppgå till cirka 20 miljoner kronor miljoner kronor. Denna kalkylerade kostnad beslutades i Tjänsteutlåtande för godkännande av markanvisningsavtal kvarter 15, LS 2018-0972

Genomförandekostnaderna uppstår först efter laga kraftvunnen detaljplan och kopplas till de specifika arbeten runt kvarteren som krävs för att iordningställa den mark som enligt detaljplanen inte är kvartersmark.

Det handlar till största delen om att flytta Uppsalavägen till sitt nya läge, inklusive förberedande rivningar av ramper och tunnlar med återställande arbeten mot Hagaparken, samt byggnation av lokalgator och parkmark runt de nya kvarteren. De framtida genomförandekostnaderna kalkyleras till cirka 60 miljoner kronor för regionens andel.

NCC Property Development AB, står för samtliga kostnader för att exploatera kvartersmarken inom kvarter 16, inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.

Vid NCC Property Development AB:s tillträde, varvid köpeskillingen erhålls, behöver avsättning göras för framtida genomförandekostnader av detaljplanen.

Intäkter
Förslaget enligt markanvisningsavtalet innehåller nybyggnation av ett hotell på mellan 7 000 och 9 000 kvadratmeter inom kvarter 16.

Exploateringens innehåll och utformning kommer slutligt att prövas och fastställas i planprocessen. Vid en i detaljplan fastställd byggrättsvolym för kvarter 16 om 7 000 - 9 000 kvadratmeter ljus BTA och den i markanvisningsavtalet fastställda prisnivån om 21 110 kronor per kvadratmeter ljus BTA, blir köpeskillingen motsvarande regionens andel mellan 54 675 000 kronor och 70 296 000 kronor (i prisnivå 2019-01-01).

Kvarter 15 bedöms på motsvarande sätt, utifrån en byggrättsvolym om 16 000 – 20 000 kvadratmeter och en i markanvisningsavtalet fastställd prisnivå om 20 510 kronor per kvadratmeter, motsvara en köpeskilling för regionens andel på mellan 121 419 200 kronor och 151 774 000 kronor (i prisnivå 2018-05-01).

Miljökonsekvenser av beslutet
Till båda planprogrammen har miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tagits fram som redogör för de miljökonsekvenser som ska tas om hand i detaljplaneprocessen. De viktigaste miljöaspekterna i planen rör luftkvalitet, kulturvärden och närheten till Hagaparken/Nationalstadsparken.

Området består idag av Norrtulls tillfälliga trafikplats, vägområde för Uppsalavägen, varför inga kompensationsåtgärder för förlorade grönytor eller andra ekologiska värden planeras.

Exploatören 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 1.2” (se Bilaga 2 – Markanvisningsavtal).

Anette Henriksson
Tf Förvaltningschef

Marit Brusdal Penna
Fastighetsutvecklingsdirektör

Beslutsexpediering:
Akt

Beslutsexpediering:
Akt
Klicka här för att fylla i vilka beslutet ska skickas till