

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60

Till
Exploateringsnämnden
2019-05-23

Friköp av del av tomträtt (kommersiella lokaler) inom fastigheten Analysen 1 i Hagastaden, Vasastaden, till Fastighets AB Nordstation kv 5

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner friköp av del av tomträtt (kommersiella lokaler) inom fastigheten Analysen 1 i Hagastaden, Vasastaden, till Fastighets AB Nordstation kv 5 med en preliminär försäljningsinkomst om 16,1 miljoner kronor och ger kontoret i uppdrag att upprätta erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholms delar. Visionen för Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. Inom

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 60
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

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.

Kvarter Analysen består av två fastigheter, Analysen 1 (västra delen av kvarteret) och Analysen 2 (östra delen av kvarteret). Stockholms kommun är lagfaren ägare till Analysen 1 och fastigheten är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Nordstation kv 5, nedan kallat Tomträttshavaren. Upplåtelsedag för tomträtten är 2017-05-02.

Inom kvarteret pågår uppförande av bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåningarna och gemensamt källargarage. Lägenheter inom Analysen 1 upplåts med hyresrätt och inom Analysen 2 med bostadsrätt. Då lokalerna i bottenvåningarna går över fastighetsgränsen mellan Analysen 1 och 2, så har Tomträttshavaren ansökt om att friköpa den delen av fastigheten Analysen 1 som omfattar de kommersiella lokalerna. Bakgrunden till förvärvet är att möjliggöra bildandet av en separat 3D-fastighet för lokaländamål. Försäljningen av del av Analysen 1 medför en bättre förvaltning av de kommersiella lokalerna och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

Köpeskillingen för kommersiella lokaler i bottenplan av bostadshus Analysen 1 föreslås till 11 300 kronor per m² BTA i prisläge 2018-10-01, vilket ger en preliminär försäljningsinkomst om 16 136 400 kronor.

Friköp av del av tomträtten för Analysen 1 är i enlighet med detaljplan (DP 2009-02013-54) och tidigare fattat genomförandebeslut för Hagastaden. Enligt genomförandebeslutet ska alla fastigheter inom projektet säljas. Stadens utgifter i form av resurser som följer av försäljningen bedöms rymmas inom tidigare fattat genomförandebeslut. Försäljningen bidrar till att förverkliga visionen för Hagastaden då en effektiv förvaltning av lokalerna ger förutsättningar för en mer levande stadsmiljö i Hagastaden.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet,

tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) 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.

Kvarter Analysen ingår i den första detaljplanen (DP 2009-02013-54). Kvarteret är planlagt för bostäder med lokaler i bottenvåning. I maj 2011 markanvisades kvarteret, i oktober 2015 undertecknades Överenskommelse om exploatering och i maj 2017 uppläts fastigheten med tomträtt till Fastighets AB Nordstation kv 5.



Fig. 1. Översiktskarta del av Hagastaden med fastigheten Analysen 1 markerad med röd heldragen linje.

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, Organellen, Lysosomen, Humboldt och Bologna.
- 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 vt 2019, inflyttning cirka 2022).
- Genen, cirka 500 m² till Atrium Ljungberg, (byggstart och inflyttning cirka 2020-2021).
- Mitokondrien, cirka 300 m² till Humlegården (byggstart och inflyttning cirka 2021-2022).
- 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).
- nr 16, cirka 20 000 m² hotell till NCC, byggstart cirka 2023, inflyttning cirka 2025)
- Forskaren, cirka 25 000 m² till Vectura Fastigheter AB (byggstart cirka 2022, inflyttning cirka 2024).

- Sorbonne, cirka 20 000 m² till Castellum (byggstart 2021, inflyttning 2023)

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

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.

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).
- Proteinet, 234 BR till Veidekke (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Helix och Innovationen, 319 BR till Oscar Properties (Innovationen inflyttad, Helix produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Algoritmen, 178 HR till Familjebostäder (produktion pågår, inflyttning från 2020).
- Oxford och Coimbra, 266 BR till Erik Wallin (produktion pågår, 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 (byggstart 2019, inflyttning från 2022).

- Harvard och Griefswald cirka 150 BR till Castellum (byggstart 2021, inflyttning 2023)

Friköp av del av fastigheten Analysen 1

Tomträttshavaren, Fastighets AB Nordstation kv 5, har inkommit med ansökan om friköp av del av Analysen 1. Tomträttshavaren vill friköpa den delen av fastigheten som utgörs av kommersiella lokaler. Bakgrunden till friköpet är att lokalerna inom kvarter Analysen sträcker sig över fastighetsgränsen mellan kvarterets två fastigheter, Analysen 1 och Analysen 2. Genom bildandet av en 3D-fastighet bestående av samtliga lokaler inom kvarteret så nås en mer ändamålsenlig fastighetsindelning och förvaltning av lokalerna. Bostadsdelen inklusive del av källargarage inom Analysen 1 ska även fortsättningsvis vara upplåtet med tomträtt åt Fastighets AB Nordstation kv 5.

För att möjliggöra en försäljning av del av Analysen 1 i enlighet med tomträttshavarens ansökan, så är det nödvändigt att utrymme med de kommersiella lokalerna avskiljs från Analysen 1 genom fastighetsreglering. Separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan Staden och tomträttshavaren. För att uppfylla villkoren i fastighetsbildningslagen om en ändamålsenlig fastighetsbildning så kommer gemensamhetsanläggning att inrättas för gemensamma funktioner och servitut för enskilda funktioner utanför den egna fastigheten.

Då fastigheten Analysen 1 är upplåten med tomträtt så kommer befintlig tomträtt att inskränkas så att tomträten inte längre omfattar den delen med kommersiella lokaler som ska avskiljas från fastigheten. Tilläggsavtal till befintligt tomträtsavtal för Analysen 1 kommer att upprättas mellan Staden och tomträttshavaren.

Staden överlåter 3D-utrymme omfattande kommersiella lokaler inom Analysen 1 till Fastighets AB Nordstation kv 5 om totalt 1428 kvm BTA till ett överenskommet pris om 11 300 kr/kvm BTA i prisläge 2018-10-01, vilket preliminärt ger en försäljningsinkomst om 16 136 400 kr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2019-05-17, dnr 2018-03018.

Konsekvenser

Ekonomi

Tomträttshavaren friköper de kommersiella delarna av Analysen 1 för en överenskommen köpeskilling om preliminärt 16 136 400 kr. I och med att del av tomträten friköps, så minskas den årliga tomträttsavgälden med ca 130 000 kr.

Friköp av del av Analysen 1 är i linje med Hagastadens genomförandebeslut, då all mark enligt beslutet ska säljas.

För den del av Analysen 1 som friköps så är all byggrätt enligt nuvarande detaljplan utnyttjad och kontorets bedömning är att det inte är aktuellt med någon planändring inom kvarteret, som skulle möjliggöra ytterligare byggrätt.

Övriga konsekvenser

Försäljningen medför inga övriga konsekvenser utöver de ekonomiska konsekvenserna som redovisats ovan.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Fastighets AB Nordstation kv 5 friköper den delen av tomträten inom Analysen 1 som omfattar kommersiella lokaler, då det ger en ytterligare försäljningsinkomst om 16,1 miljoner kronor till projekt Hagastaden. Försäljningen överensstämmer med projektets genomförandebeslut, där förutsättning var att all mark skulle säljas. Vidare så är friköpet av stor vikt för att möjliggöra en effektiv förvaltning av lokalerna, vilket ger förutsättningar för en mer levande miljö i Hagastaden.

Slut