

Handläggare
Sofi Klingvall
08-508 26 778**Till**
Exploateringsnämnden
2018-02-01

Försäljning av fastigheten Vasastaden 1:122, Hagastaden, till Stockholm Parkering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal med Stockholm Parkering AB avseende fastigheten Vasastaden 1:122 (Torsplansgaraget) med en försäljningsinkomst om 82,4 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att slutföra försäljningen.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefEleonor Eklind Forslin
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
elisabeth.backman.steninger@extern.stockh
olm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

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 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m m. Projektet binder samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Visionen, Stockholm Life, 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. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm för alla.

3D-fastigheten Vasastaden 1:122, kallad "Torsplansgaraget", är belägen under del av Norra Stationsgatan i Hagastaden invid Torsplan. Anläggningen utfördes i samband med utbyggnaden av Norra Stationsgatan och tjänar också ett syfte som underbyggnad av själva gatan. Anläggningen består av betongstomme i två plan och ska snarast efter försäljningen färdigställas för garageändamål. Det ankommer på ny ägare att ansvara för iordningställandet. Försäljningen av 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 är ett led i exploateringsprojektet Hagastaden.

Köparen, Stockholm Parkering AB (SPAB), lämnade i oktober 2016 ett bud på 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 uppgående till 400 000 kronor per möjlig parkeringsplats i "Torsplansgaraget".

Ett förslag till köpeavtal har upprättats där köpeskillingen enligt bud från SPAB uppgår till 82 400 000 kronor.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-01-25, Dnr E2016-01941.

Bakgrund

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt.

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting, Akademiska Hus samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen, Stockholm Life, 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.

Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslut för hela projektet. I april 2011 vann detaljplanen laga kraft.

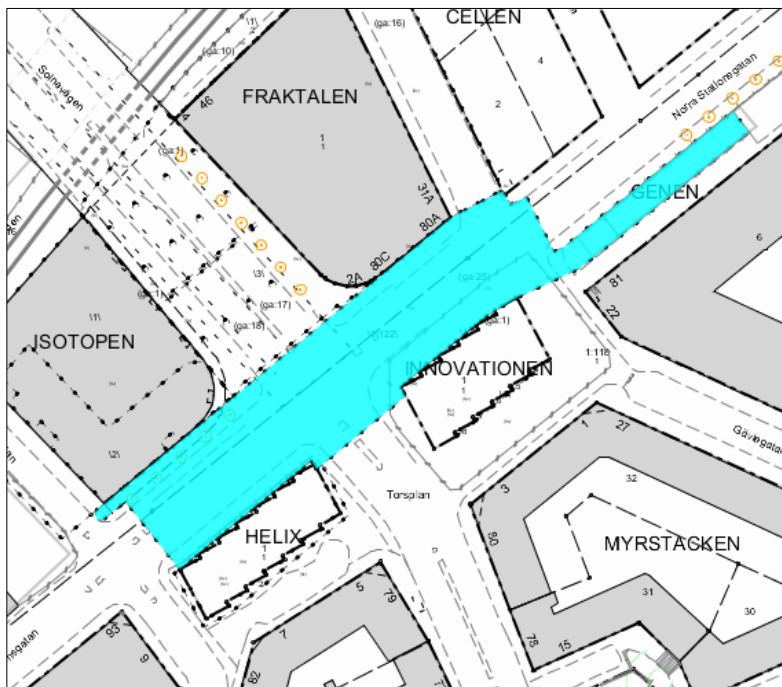
Inom projekt Hagastaden har 25 kvarter markanvisats till olika byggherrar. 6 av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och 19 kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har överenskommelse om exploatering träffats.

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen), byggstartade hösten 2011, då även byggnationen av vägtunnlarna påbörjades. Inflyttning i kvarteret Fraktalen påbörjades i slutet av 2013. I anslutning till inflyttningen togs också den gemensamhetsanläggning för in- och utfart som belastar försäljningsobjektet Vasastaden 1:122, i bruk.

Byggnation av intilliggande kvarteret (Isotopen), innehållande kommersiella ytor samt nedgång till tunnelbanestation, påbörjades i juli 2014 och inflyttning skedde under 2016. Byggnation av kvarteret Princeton, på gränsen till Solna, har påbörjats. Inom flera bostadskvarter längs med Norra Stationsgatan har byggstart skett och första inflyttningen i bostadskvarteret Cellen påbörjades i oktober 2017. Hagastaden beräknas vara fullt utbyggt 2025.

Ärendet

3D-fastigheten Vasastaden 1:122, kallad "Torsplansgaraget", är belägen under del av Norra Stationsgatan i Hagastaden invid Torsplan. Anläggningen utfördes i samband med utbyggnaden av Norra Stationsgatan och tjänar också ett syfte som underbyggnad av själva gatan. Anläggningen består av betongstomme i två plan som avses inredas till ett blivande garage. Anläggningen saknar för närvarande vägg mot fastigheten Helix 1.



Vasastaden 1:122, Hagastaden

”Torsplansgaraget” delar infart med garagedelen i fastigheten Fraktalen 1 genom en, i ”Torsplansgaraget”, upplåten gemensamhetsanläggning. ”Torsplansgaraget” belastas också av en ännu ej utförd gemensamhetsanläggning för cykelparkering (798 cykelparkeringsplatser) till förmån för fastigheterna Innovationen 1 och Helix 1.

Vid byggnationen av ”Torsplansgaraget” har en kulvert tillskapats där Stockholm Vatten och Avlopp AB (SVOA) fått förlägga avloppsledningar. SVOA har därutöver en vattenledning i det blivande garaget. Ellevio AB nyttjar en 60 kvm stor nätstation i anläggningen och Fortum har ledningar för både fjärrvärme och fjärrkyla lokaliserade i anläggningen.

Gällande förutsättningar vid överlåtelse av fastigheten till ny ägare är att denne investerar i och iordningsställer 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 till en funktionell garagefastighet.

Investeringar som återstår är bl.a. ventilationssystem och åtgärder som krävs ur brandskyddssynpunkt. Dessutom ska i det blivande garaget inrymmas totalt 798 cykelparkeringsplatser i form av en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Innovationen 1 och Helix 1. Det ankommer därför på ny ägare att ansvara för iordningställandet.

”Torsplansgaraget” bedöms kunna inrymma 206 parkeringsplatser. Av dessa parkeringsplatser ska 160 platser genom parkeringsavtal garanteras de boende i fastigheterna Innovationen 1 och Helix 1. Parkeringsavtalen ska gälla minst 25 år från tecknandet, allt i enlighet med tidigare tecknad ”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Hagastaden, Norrmalm, del av fastigheten Vasastaden 1:118 (kvarteren Helix och Innovationen)”.

Det ankommer på ny ägare till ”Torsplansgaraget” att upplåta de första parkeringsplatserna i garaget så snart förutsättningar för upplåtelse föreligger.

Ovanför infarten till ”Torsplansgaraget” finns en byggrätt för kvarteret Genen. Byggnation av kvarteret Genen kräver gott samarbete och ömsesidig förståelse för den problematik som kan uppstå i såväl in- och utfartssituationen till såväl parkeringsgaraget i Fraktalen och parkeringsplatserna i ”Torsplansgaraget”, som i nybyggnadsskedet avseende kvarteret Genen.

Stockholm Parkering AB (SPAB) lämnade i oktober 2016 ett bud på 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 uppgående till 400 000 kronor per möjlig parkeringsplats i ”Torsplansgaraget”.

Med hänsyn till tidigare nämnd gemensamhetsanläggning för cykelparkeringar för kvarteren Helix och Innovationen återstår 206 möjliga parkeringsplatser för fordon. Avgivet bud för ”Torsplansgaraget” innebär därmed en möjlig köpeskillning om 82,4 mnkr.

Tidigare har byggherren till fastigheterna Innovationen 1 och Helix 1 i samband med markanvisningen av byggrätterna för Innovationen och Helix lämnat ett bud på 35 mnkr för ”Torsplansgaraget”. Inga andra intressenter har inkommit med bud.

Under vårvintern 2017 tillfrågades samme byggherre återigen om eventuellt intresse av att förvärva ”Torsplansgaraget”, men då till den prisnivå som SPAB erbjudit. Något intresse för förvärv i denna prisnivå fanns inte.

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal, vilket godkänts av köparen. Köpeskillingen uppgår enligt bud från SPAB till 82,4

mnkr. Förslag till köpeavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, bilaga 1.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-01-25, Dnr E2016-01941.

Analys och konsekvenser

Ekonomi

Köparen förvärvar ”Torsplansgaraget” (3D-fastigheten Vasastaden 1:122) i befintligt skick för en överenskommen köpeskilling om 82,4 mnkr, dvs 400 000 kronor per parkeringsplats.

Nedlagda produktionskostnader i stommen uppgår till ca 97 mnkr. Av dessa produktionskostnader är varken det nätstationsutrymme om 60 kvm som Ellevio AB nyttjar, eller den kulvert där avloppsledningar för SVOA är belägna, erforderliga för fastighetens funktion som garage.

Fastigheten tjänar också ett syfte som underbyggnad av del av Norra Stationsgatan och utfördes i samband med utbyggnaden av denna.

”Torsplansgaraget” är dessutom en förutsättning för exploateringen av dels kvarteren Helix och Innovationen dels kvarteret Fraktalen, utifrån behovet av garageinfart.

Ett engångsbidrag om 5 mnkr för det intrång blivande gemensamhetsanläggning för cykelparkeringsplatser medför i anläggningen har redan utbetalats till Staden. Ersättningen inbetalades av byggherren till Innovationen och Helix i samband med tillträdet till Innovationen 1.

För att 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 ska kunna tas i bruk som en funktionell garagefastighet återstår ett investeringsbehov som uppskattas uppgå till i storleksordningen 15-20 mnkr för aktuell köpare.

Övriga konsekvenser

Den jämkningshandling avseende momsredovisning (8 a kap. 15§ mervärdesskattelagen) som kommer att upprättas och överlämnas till köparen tillsammans med köpebrev innebär att

projekt Hagastaden kommer att behöva återbetala avdragen moms, ca 17 mnkr.

Köparen kommer å sin sida, i och med upprättad jämkningshandling, att årligen under sju år framåt kunna dra av 10 procent av det momsbelopp som framgår av jämkningshandlingen. Eftersom jämkningshandlingen representerar ett visst värde kommer ett särskilt avtal med avseende på momsfrågan att träffas.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret bedömer att försäljningen av 3D-fastigheten Vasastaden 1:122 samt de utgifter som genereras i samband med försäljning ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal och uppdrar kontoret att slutföra försäljningen.

Slut

Bilagor

1. Förslag till köpeavtal