



Christina Norén  
Innerstad  
Telefon: 08-508 281 12  
christina.noren@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-06-12

## **Köp av fastigheten Norra Djurgården 1:9, Djurgården, från Stockholm Science City**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal rörande fastigheten Norra Djurgården 1:9, Djurgården i huvudsak enligt detta tjänsteutlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra köpet. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### **Sammanfattning**

Stiftelsen Vetenskapsstaden (Stockholm Science City) omstruktureras enligt beslut i kommunstyrelsen 2007. Verksamheten i Albano överförs till Stiftelsen Electrum och fastigheten Norra Djurgården 1:9 ska säljas. Exploateringskontoret har erbjudits att förvärva fastigheten till en köpeskilling om 37 947 000 kr. Kontoret är sedan tidigare engagerat i utvecklingen av Albano till ett attraktivt campusområde och att därvid se till att student- och forskarbostäder byggs. I och med ett förvärv av Norra Djurgården 1:9 och det tidigare innehavet av Norra Djurgården 1:8 kan staden medverka till att ett attraktivt och välfungerande högskoleområde kommer till stånd.

Expertrådet har behandlat ärendet 2008-05-12. Dnr E08-381-339.



### **Bakgrund**

Stiftelsen Vetenskapsstaden (Stockholm Science City) stiftades år 1990 av Karolinska Institutet (KI), Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Stockholms Universitet (SU), Handelshögskolan i Stockholm, Axel och Margaret A:son Johnsons Stiftelse, Göran Gustafssons Stiftelse och Kjell och Märta Beijers Stiftelse.

Stiftelsen har till uppgift att:

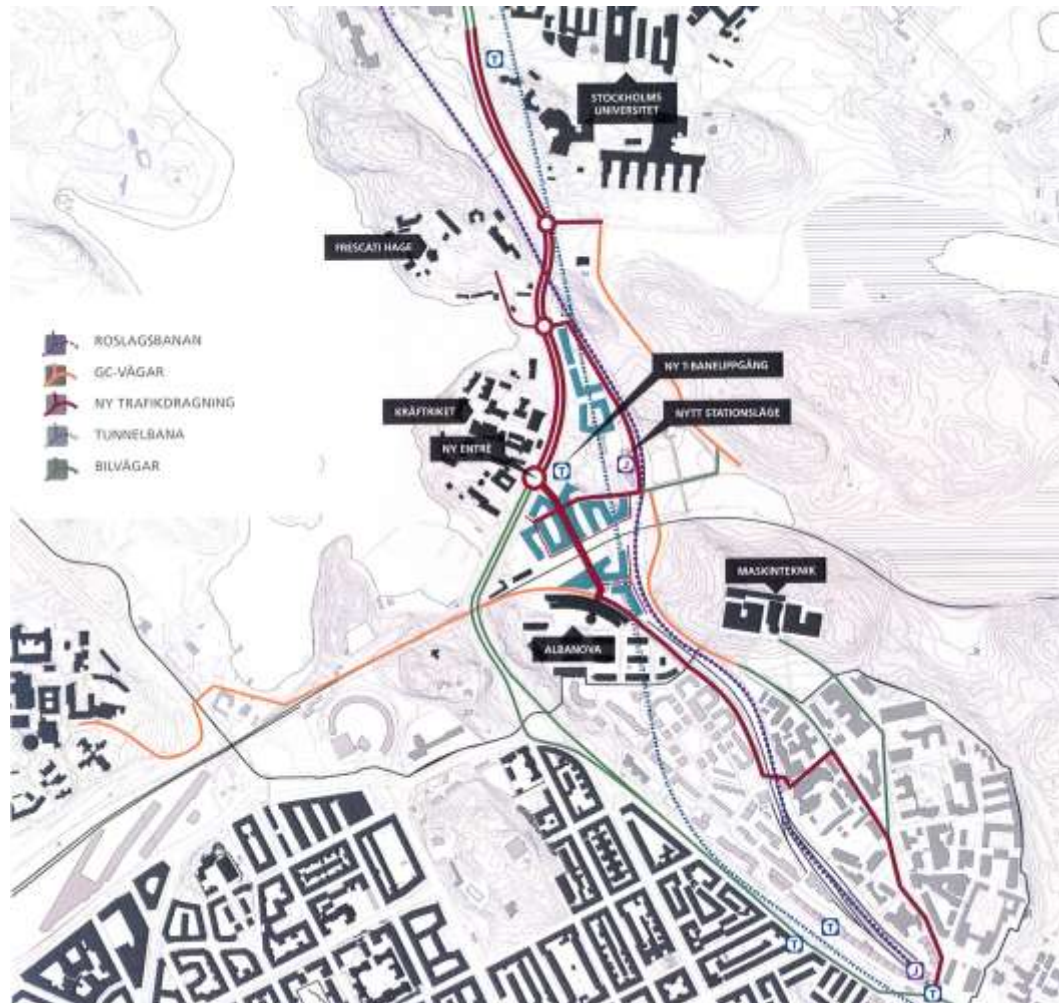
- skapa förutsättningar för ökad samverkan mellan akademi – samhälle – näringsliv,
- fylla områdena Norra Station och Albano med näringsliv och interdisciplinära utvecklingsverksamheter och
- marknadsföra området Vetenskapsstaden (Norra Djurgården – Frescati via Albano/Kräftriket och Roslagstull, KTH-området, Karolinska Institutet och Karolinska Sjukhuset över Norra Stationsområdet) med sin kritiska massa av kompetenser och möjligheter för forskare och företag.

Stiftelsen är också ägare till företagsparken Stockholms Teknikhöjd AB. Teknikhöjden har till uppgift att främja utvecklings- och innovationsverksamhet. Teknikhöjden ger rådgivning till innovatörer och entreprenörer i utvecklingen av affärsidéer samt upplåter lokaler till utvecklingsföretag i deras tidiga skeden. Verksamheten finansieras av Stiftelsen Vetenskapsstaden som också äger fastigheten Norra Djurgården 1:9, i vilken verksamheten äger rum. Stiftelsen Vetenskapsstaden köpte fastigheten av Ångpanneföreningen 1998 och inhyser idag ca 35-40 företag.

Kommunstyrelsen beslutade 2007-11-28 att tillstyrka ett förslag från borgarrådet Kristina Axén Ohlin och Olle Zetterberg, VD för Stockholm Business Region, om omstruktureringar i Stiftelsen Vetenskapsstadens verksamhet att genomföras före 2008-06-30. Förslagsställarna menar att Stiftelsen Vetenskapsstadens uppdrag bör fokuseras på uppgiften att arbeta med att fylla Karolinska – Norra Station med interdisciplinär forsknings- och utvecklingsverksamhet och företag inom Life Science-området. Beträffande Teknikhöjden anser Stockholm Business Region att verksamheten bör överföras till Stiftelsen Electrum.

Styrelsen i Stiftelsen Vetenskapsstaden beslutade redan före 2005 att stiftelsen inte längre skulle verka som fastighetsägare till Norra Djurgården 1:9 och inledde en process att sälja fastigheten, då tillsammans med en utbyggnad av befintlig fastighet med ytterligare ca 6 500 m<sup>2</sup>, i syfte att skapa en ny teknologipark i Albano. I samband med beslut att Stockholms Teknikhöjd AB nu ska överföras

till Stiftelsen Electrum före 2008-07-01 avbröts försäljningsprocessen och istället har stiftelsen erbjudit staden att förvärva fastigheten.

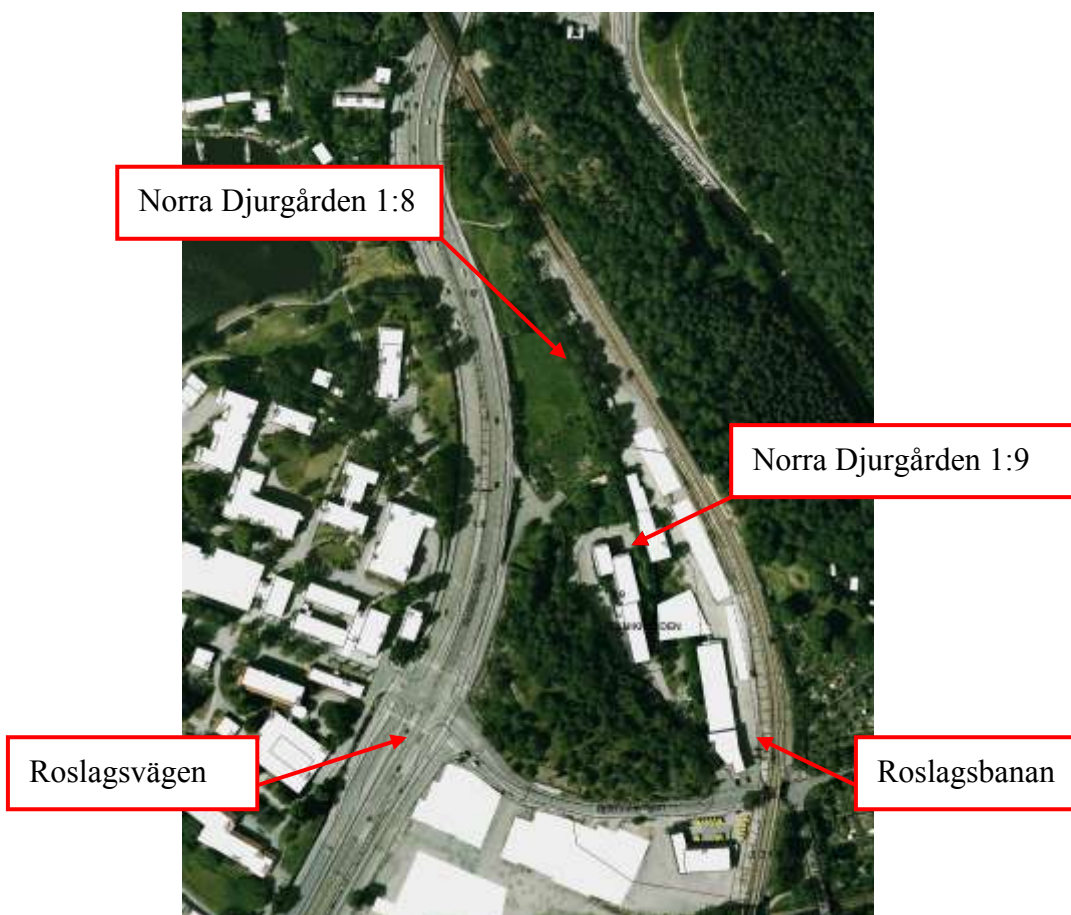


*Illustrationsplan för ett av de parallella uppdragen*

Staden är engagerad i Albanoområdets utveckling. I samarbetsavtal 2003 mellan gatu- och fastighetsnämnden, Jernhusen, Akademiska Hus och Svenska Bostäder, överenskomms att parterna ska verka för att Albano utvecklas till ett campusområde med universitets- och högskolebebyggelse samt student- och forskarbostäder. Jernhusen säljer mark inom Albano till Akademiska Hus, som därmed blir huvudsaklig markägare inom området. Staden förvärvar mark från statens fastighetsverk för att bilda en fastighet för studentbostäder som upplåts till

Svenska Bostäder. Ett planprogram för området initierades av stadsbyggnadskontoret under 2002 och antogs av stadsbyggnadsnämnden i maj 2004.

Akademiska Hus har, för att fullfölja planprogrammet, låtit utföra parallella arkitektuppdrag för området. Diskussioner förs med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Svenska Bostäder om fortsatt utveckling av Albano. För att få en effektiv och bra utformning av området och en bättre utformning av studentbostäderna har uppdraget omfattat hela programområdet inklusive detaljplaneområdet för bostäder. Nya idéer har då uppkommit för det område som staden förvärvade av staten. Exploateringsnämnden beslutade därför 2008-04-10 att begära att detaljplanen för studentbostäderna dras tillbaka och att områdets utveckling studeras i ett större sammanhang.



*Flygfoto över området*

Kontoret är positivt till de nya möjligheter som kommit fram i de parallella uppdragen. Ett fortsatt engagemang för staden innebär att ingångna avtal måste



förhandlas om och anpassas till nya förutsättningar bland annat rörande stadens förvärv av mark från staten inom området. Arbetet med en ny detaljplan för Albano förutsätts starta under 2008.

Staden äger fastigheten Norra Djurgården 1:8. Kontoret anser att det är viktigt att staden engagerar sig i områdets utveckling och medverkar till att Stockholm blir den studentstad i världsklass som eftersträvas. Ett säkerställande av att forskar- och studentbostäder byggs som en del av det planerade campusområdet är i detta sammanhang viktigt. Genom förvärvet av Norra Djurgården 1:9 kan staden bidra till detta.

### **Tidigare beslut**

*Expln 2008-04-10:*

Begäran om tillbakadragande av detaljplan för studentbostäder i Albano inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2, samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut på grund av ändrade förutsättningar.

*Marknämnden 2006-09-21:*

Överenskommelse om exploatering samt tomträtsupplåtelse för studentbostäder inom Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 2.2, till Svenska Bostäder.

*Marknämnden 2006-04-27:*

Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om iordningställande av Fisksjöäng, byten av vissa markområden samt köp av markområden i Albano och Värtahamnen.

*Marknämnden 2005-06-23:*

Yttrande över detaljplan för studentbostäder.

*GFN 2004-05-18:*

Förslag till samarbetsavtal för Albano.

*Kommunfullmäktige:*

Antagande av Dp för studentbostäder

### **Förslag till köpeavtal**

Ett förslag till köpeavtal har upprättats och godkänts av parterna, vilket bifogas detta tjänsteutlåtande. Avtalet innebär att staden köper Norra Djurgården 1:9 för 37 947 000 kr. Köpeskillingen betalas kontant på tillträdesdagen, 2008-07-01.



Med köpet följer 35 hyresgäster, för vilka staden övertar ansvaret. Förutom sedvanliga skyldigheter som hyresvärd omfattar serviceåtagandet städservice, receptionsservice, posthantering, tillgång till kopierings-, frankerings- och telefaxutrustning, konferenslokaler, cafeteria med dagstidningar, kaffe, etc. Fri parkering gäller även. Säljaren har erbjudit hyresgästerna sk inkubatorservice. Stiftelsen Electrum kommer i framtiden att tillhandahålla denna i form av mentorskap och coaching. Säljaren tillhandahåller under en period av ett år nätverksträffar mm på plats.

Under en övergångsperiod på ett år kommer staden att köpa fastighetsskötseln av ett nybildat förvaltningsbolag. De två personer som idag ansvarar för driften av fastigheten kommer på detta sätt att kunna medverka till att övergången mellan fastighetsägarna påverkar hyresgästerna så lite som möjligt. De flesta hyresgästerna har idag avstått besittningsskydd i sina hyresavtal. Staden kommer att bli tvungen att teckna nya hyresavtal med alla hyresgäster.

Säljaren har påtalat att en del saneringsåtgärder kan bli aktuella i samband med en rivning av byggnaderna på fastigheten. Staden har i avtalet förbundit sig att hålla säljaren skadeslös för krav enligt miljölagstiftningen.

Kontoret har samrått med fastighetskontoret som åtar sig uppdraget att ta över drift och underhåll av fastigheten. Stiftelsen kommer att fortsätta att erbjuda den så kallade inkubatorservice som hyresgästerna idag har tillgång till. Besiktning av fastigheten har gjorts av fastighetskontoret.

Expertrådet har behandlat ärendet 2008-05-12. Dnr E08-381-339.

### **Konsekvenser**

#### **-Ekonomi**

Staden förvärvar Norra Djurgåren 1:9 för en överenskommen köpeskilling om 37 947 000 kr. Priset ryms väl inom den värdering som gjorts av kontoret oavsett om det gäller fastigheten i befintligt skick eller utbyggd enligt gällande detaljplan.

Ett förvaltningsavtal skall tecknas mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret. Förvaltningarna har ännu inte gjort upp om kostnaderna för förvaltningsuppdraget.

#### **-Risker**

En översiktlig bedömning av risker för staden att genomföra köpet har gjorts. Kort sammanfattat skulle dessa i huvudsak kunna vara:

- Hyresgästerna flyttar när en ny fastighetsägare inträder och staden står med en fastighet som bara delvis är uthyrd.

- Eventuella evakuerings- eller anpassningskostnader som inte kunnat förutses.
- Det blir avsevärt dyrare att sanera fastigheten än vad som beräknats när köpeskillingen förhandlades fram.
- Det blir ingen detaljplan för ett nytt campusområde i Albano.

#### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att det är angeläget att staden bidrar till att utveckla Albano till ett välfungerande campusområde med vad det innebär av högskolebyggnader, forskar- och studentbostäder och olika former av service. Utvecklingen i Albano bidrar till att stärka Stockholms framtoning som en studentstad i världsklass. Med köpet av Norra Djurgården 1:9 ökar stadens möjligheter att medverka till omdaning av området i den riktningen.

Exploateringskontoret finner att den köpeskillning som överenskommit med Stiftelsen Vetenskapsstaden är godtagbar trots de risker avseende sanering, eventuella uteblivna hyresintäkter, eventuella kostnader för evakuering och anpassning som nämnts ovan samt att de åtaganden för de befintliga hyresgästerna som följer med köpet under planeringstiden är rimliga. Kontoret anser också att även om det inte skulle bli någon ny detaljplan för Albano i enlighet med utbyggnadsintentionerna, köpet av fastigheten är en godtagbar investering för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till köpeavtal.

**Slut**