

Utlåtande 2016:2 RI (Dnr 123-1868/2015)

**Överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad**

**Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för kommersiellt ändamål/lifescience inom fastigheten Vasastaden 1:45 (blivande kvarteret Princeton) i Hagastaden, Norrmalm, till Scandinavian Life Science AB**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad, till en preliminär köpeskilling om cirka 101 miljoner kronor, godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Scandinavian Life Science AB avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 245 miljoner kronor godkänns.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

## Ärendet

Ärendet avser en fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad, samt en överenskommelse om exploatering av med försäljning av mark med Scandinavian Life Science AB (SLS) avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* är positivt till de överenskommelser som behandlas i detta ärende. Projekt Princeton medför en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed upp till stadens visioner med Hagastaden. Vidare är överenskommelsen om exploatering med försäljning av mark avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 av stor vikt för Hagastadens utveckling och led i att bli ett av världens främsta centrum för life science.

## Mina synpunkter

Hagastaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt för hela Stockholmsregionen. Projektet innebär att Stockholm och Solna byggs samman genom en ny stadsdel och tätt integreras med det Life Science-kluster som växer fram runt Nya Karolinska sjukhuset. Stockholms stads andel av de planerade 6 000 bostäderna är omkring 3 000.

Det föreslagna projektet möjliggör byggandet av ett nytt kontor med life science-innehåll samt en korrigerig av kommungränsen mellan Solna och Stockholm.

## Bilagor

1. Avtal om fastighetsreglering
2. Exploateringsöverenskommelse (exklusive underbilagor)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad, till en preliminär köpeskilling om cirka 101 miljoner kronor, godkänns.
2. Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till Scandinavian Life Science AB avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 245 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den 13 januari 2016

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Ärendet avser en fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad, samt en överenskommelse om exploatering av med försäljning av mark med Scandinavian Life Science AB (SLS) avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 november 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga överenskommelser om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholm stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad, till en preliminär köpeskilling om cirka 101 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisning för kommersiellt ändamål inom del av fastigheten Vasastaden 1:45 beslutad av exploateringsnämnden den 19 november 2009 överläts från Oslo Naeringseiendom AS till Scandinavian Life Science AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning av mark med Scandinavian Life Science AB avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 245 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2016-02-28.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm för alla. 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.

Kvarteret Princeton, som markanvisades år 2009 till Oslo Naeringseiendom AS, utgör ett av de kvarter som är planlagt för verksamhetsändamål. Markanvisningen gjordes tillsammans med Stockholms läns landsting (landstinget) och omfattar också blivande kvarteret Patienten inom Solna. Oslo Naeringseiendom AS önskar överlåta markanvisningen för kvarteret Princeton till Scandinavian Life Science AB (SLS), som ingår i samma koncern med Sveanor Fastigheter AB och Hemsö Fastighets AB som huvudägare. Ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av markanvisning har tagits fram. SLS planerar att inrymma life scienceverksamhet i kvarteret.

I den första detaljplanen för Hagastaden löper kommungränsen mellan Stockholm och Solna genom kvarteret varför en ny detaljplan, kommungränsjustering och fastighetsreglering är en förutsättning för att kunna genomföra projektet. Landstinget äger marken på dagens Solnasida och markbyte mellan Stockholm stad och landstinget ska ske. Ett avtal om fastighetsreglering mellan staden och landstinget har tagits fram. Kvarteret Patienten kommer efter kommungränsjustering och fastighetsreglering ligga i Solna kommun och ägas av landstinget. Kvarteret Princeton kommer ligga i Stockholms kommun och ägas av staden.

Staden och SLS har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering av kvarteret Princeton avseende uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 22 500 kvm lokaler. Staden överlåter fastigheten till SLS för ett överenskommet pris om totalt ca 245 mnkr.

Kvarteret Princeton är det första kvarteret i Hagastaden som till del byggs ovan tunnarna för E4/E20. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta. Kvarteret som angränsar till Solna har en tydlig koppling till Nya Karolinska Solna och har ett beroende till angränsande kvarteret Patienten genom den gemensamma garageanläggning som ska nyttjas av de båda kvarteren. Utbyggnad av kvarteret planeras att ske under åren 2016-2019.

Kontoret bedömer att kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut. Köpeskillingen för förvärvet beräknas till ca 101 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 245 mnkr i dagens prisnivå. Expertrådet har godkänt försäljningen den 4 november 2009 (Dnr E2009-385-1816).

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet om

fastighetsreglering mellan staden och landstinget, överlåtelsen av markanvisning från Oslo Naeringseiendom till SLS samt överenskommelsen om exploatering med SLS. Överenskommelserna är viktiga steg för att förverkliga den framtagna visionen för området.

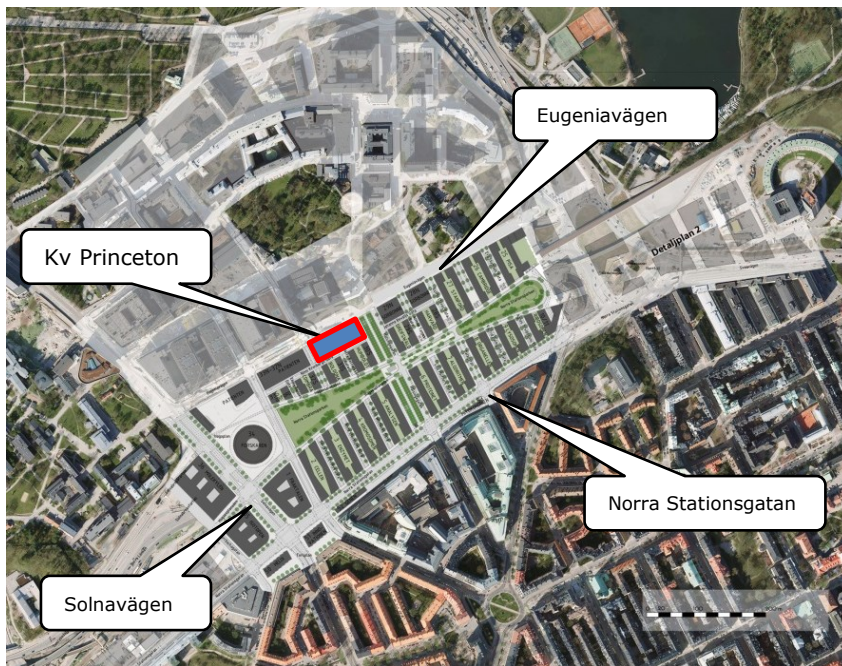
## **Bakgrund**

### *Hagastaden*

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade 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.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. 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 området 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 ca 14 000 i Stockholms stad.



*Illustration Hagastaden med kvarteret Princeton markerat med röd heldragen linje*  
 Inom projekt Hagastaden har 14 kvarter markanvisats till olika byggherrar. Sex av dessa kvarter har markanvisats för kommersiella ändamål och åtta kvarter för bostadsbebyggelse. För flertalet av dessa kvarter har exploateringsavtal träffats.

Det första kommersiella kvarteret (Fraktalen), byggstartade hösten 2011 då även byggnation av vägtunnlarna påbörjades. Inflyttning i kvarteret Fraktalen påbörjades i slutet av 2013. Byggnation av intilliggande kvarteret (Isotopen), innehållande kommersiella ytor samt nedgång till tunnelbanestation, påbörjades i juli 2014 och inflyttning beräknas ske under 2016.

Byggnation av de första bostadskvarteren (Cellen och Enzymet) påbörjades i maj 2015, med en första inflyttning i slutet av 2017. Hagastaden beräknas vara fullt utbyggt 2025.

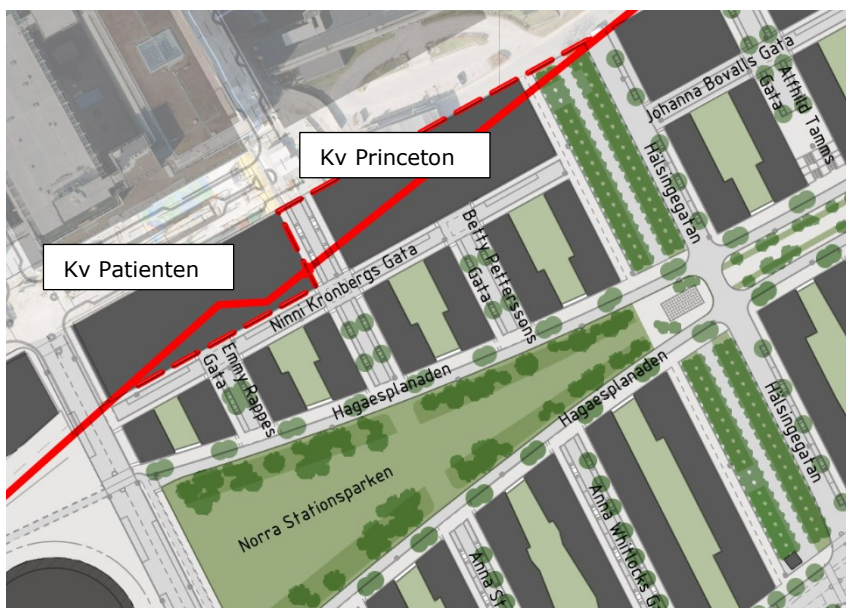
### *Projektet Princeton*

Kvarteret Princeton, som är ett av de kvarter som är planlagt för verksamhetsändamål, markanvisades år 2009 till Oslo Naeringseiendom AS. Markanvisningen gjordes tillsammans med Stockholms läns landsting (landstinget) och omfattar också blivande kvarteret Patienten.

I gällande detaljplanen för Hagastaden löper kommungränsen mellan Stockholm och Solna genom kvarteret varför en ny detaljplan, kommungränsjustering och fastighetsreglering med landstinget är en förutsättning för att kunna genomföra projektet.

Kvarteret Princeton angränsar till Solna stad och har en tydlig koppling till Nya

Karolinska Solna. Kvarteret har ett beroende till angränsande kvarteret Patienten i Solna genom den gemensamma garageanläggning som ska nyttjas av de båda kvarteren.



*Kvarteren Princeton och Patienten. Den heldragna röda linjen visar dagens kommungräns. Den streckade röda linjen visar den nya kommungränsen.*

Området där kvarteret Princeton ska byggas utgörs till del av vägtunnlar för E4/E20, resterande del är obebyggt och består delvis av berg i dagen.

Kvarteret Princeton är det första kvarteret i Hagastaden som till del byggs ovan vägtunnlarna för E4/E20. Särskilda förutsättningar och restriktioner som följer av detta utgör en grund i den överenskommelse som tecknas mellan byggherren och staden.

Utbyggnad av kvarteret planeras att ske under åren 2016-2019.

Projektet medför en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner.

### **Tidigare beslut**

Inom projektet Hagastaden har sedan tidigare exploaterings-nämnden och kommunfullmäktige fattat flera beslut. Ett urval av dessa beslut redovisas nedan:  
Genomförandebeslut, i samband med beslut om antagande av första detaljplanen.  
Beslut om markanvisning av följande kvarter avseende kommersiellt ändamål:  
Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Naeringseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB) och Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB). Exploateringsnämnden fattade beslut



om markanvisning till Oslo Naeringseindom den 19 november 2009.

Beslut om avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen.

Detaljplanen för kvarteret Princeton planeras att behandlas av stadsbyggnadsnämnden i december 2015. Därefter planeras att detaljplanen tillsammans med detta ärende behandlas av kommunfullmäktige i början av första kvartalet 2016.

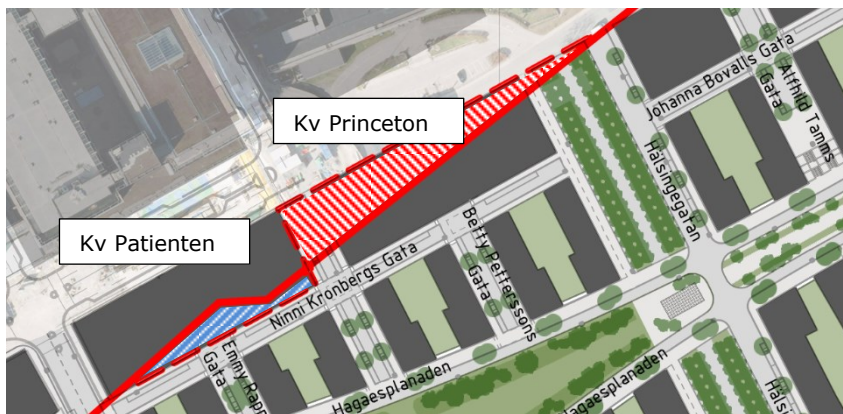
### Överenskommelse om överlåtelse av markanvisning

Oslo Naeringseindom önskar överlåta markanvisningen för kvarteret Princeton till Scandinavian Life Science AB (SLS) som ingår i samma koncern som bolaget. SLS ägs av Sveanor Fastigheter AB och Hemsö Fastighets AB. Ett förslag till överenskommelse om överlåtelse av markanvisning har tagits fram. SLS planerar att inrymma life scienceverksamhet i kvarteret.

### Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommungränsen mellan Stockholm och Solna går idag rakt igenom de blivande kvarteren Princeton och Patienten. Marken på dagens Solnasida ägs av landstinget. I samband med kommungränsjusteringen ska markbyte mellan Stockholm stad och landstinget ske så att kvarteret Patienten kommer att ägas av landstinget och kvarteret Princeton kommer att ägas av staden. Ett avtal om fastighetsreglering har träffats som reglerar förutsättningarna för markbyte, se bilaga 1.

Ersättningen för markområdena som överläts baseras på samma värde som i landstingets och stadens gemensamma mark-anvisningsavtal med Oslo Naeringseindom, dvs 9.000 kr/kvm ljus bruttoarea i 2009-års prinsnivå. Omräknat till dagens prinsnivå är priset 10.881 kr/kvm ljus bruttoarea.



*Det blå skrafferade området visar mark som överläts från staden till landstinget. Det röda skrafferade området visar mark som överläts från landstinget till staden.*

Staden förvärvar mer mark av landstinget än vad landstinget förvärvar av staden. Den preliminära köpeskillingen efter avräkning uppgår till 101 mnkr. Staden betalar köpeskillingen till landstinget vid samma tidpunkt som SLS betalar köpeskillning till staden för kvarteret Princeton.

### Överenskommelse om exploatering

Staden och SLS har tecknat en överenskommelse om exploatering av kvarteret Princeton, se bilaga 2. Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

Staden överlåter kvarteret Princeton till SLS för uppförande av kommersiell bebyggelse innehållande ca 22 500 kvm ljus bruttoarea till ett överenskommet pris om 9 000 kr/kvm ljus bruttoarea. Priset är bestämt vid värdetidpunkten 2009-10.

Omräknat till dagens prisnivå är priset 10.881 kr/kvm ljus bruttoarea. Den preliminära köpeskillingen uppgår till ca 245 mnkr i dagens prisnivå.

SLS ska eftersträva att lokalerna hyrs ut till verksamheter med koppling till life science.

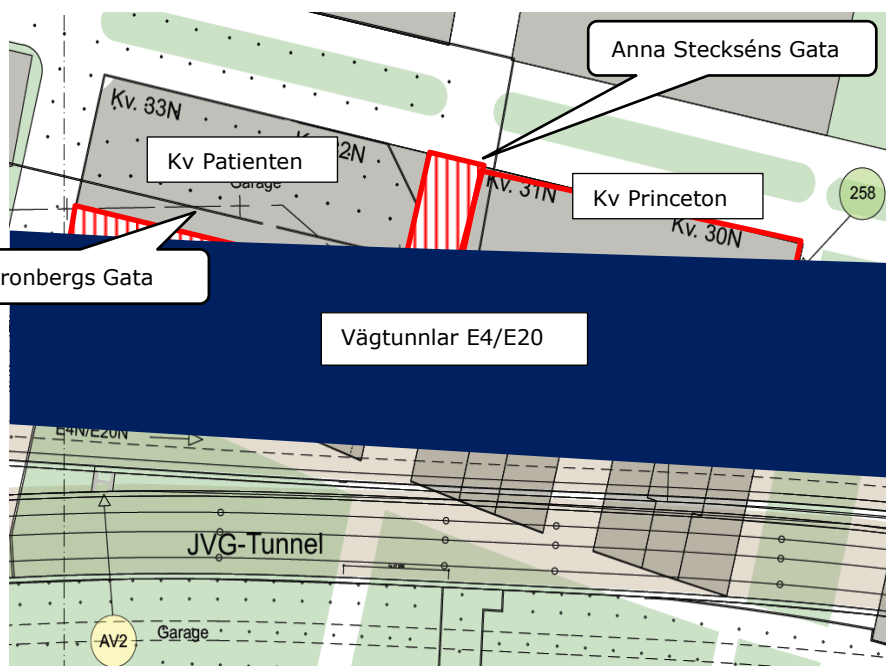
SLS underbygger del av Ninni Kronbergs Gata och Anna Steckséns Gata med garage. Staden ersätter SLS för den merkostnad som följer av att underbyggnaderna ska klara trafiklast.

Före det planerade tillträdet den 1 juli 2017 kommer SLS att arrendera mark av staden för att uppföra källarväggar upp till gatunivå samt för att anlägga garage under gatorna enligt punkten ovan.

Staden ersätter SLS för uppförande av utrymningsväg från E4/E20 som ligger inom kvarteret.

Överenskommelsen om exploatering är villkorad av att den ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2016-06-30 samt att detaljplanen för kvarteret Princeton vinner laga kraft senast samma datum. För att förbättra möjligheten att innehålla projektets planerade tidplan bör överenskommelsen godkännas i kommunfullmäktige senast februari 2016.

Hemsö Fastighets AB ansvarar solidariskt med SLS för samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering.



*De skräfferade områdena visar områden där SLS underbygger allmän gata med garage. Vägtunnlarna som skär igenom kvarteret Princeton ligger i direkt anslutning till underbyggnaderna.*

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I enlighet med avtalet om fastighetsreglering kommer staden att förvärva mark från Landstinget för ca 101 mnkr.

Staden överlåter kvarteret Princeton för en preliminär köpeskilling om 245 mnkr till SLS i enlighet med överenskommelsen om exploatering. Expertrådet har godkänt försäljningen den 4 november 2009 (Dnr E2009-385-1816).

Stadens utgifter för projektet bedöms framförallt vara utbyggnad av gator kring kvarteret och de ersättningar till SLS som beskrivits ovan.

Exploateringskontoret bedömer att förvärvet från landstinget, försäljningen av kvarteret Princeton samt de utgifter projektet genererar ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Kvarteret Princeton planeras att utvecklas till en kommersiell fastighet med life scienceinnehåll. Därmed utgör utvecklingen av kvarteret ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden - att vara världsledande inom life science.

Exploateringskontoret har bedömt exploateringen utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Utvecklingen av Hagastaden uppfyller en rad mål, bl.a. följande:

fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)  
satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)  
koppla samman stadens delar (öp)  
främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

### **Miljö**

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvens-beskrivning tagits fram. Med utgångspunkt från Stadens miljöprogram 2012-2015 har relevanta mål för Hagastaden sammanställts. SLS har tagit del av Miljöprogram Hagastaden som finns med som direktiv i överenskommelsen om exploatering.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

### **Tillgänglighet**

SLS ska vid projektering och byggande inom kvarteret följa stadens riktlinjer för att göra miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

### **Påverkan på barn**

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för Hagastaden som belyser barns och ungas perspektiv och behov. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med parker och mötesplatser.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekt 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**

Staden och SLS har tillsammans tagit fram en preliminär skedesplan som översiktligt beskriver stadens och SLS arbeten inom området. Byggstart planeras till halvårsskiftet 2016 och inflyttning i kvarteret beräknas ske under 2019.

Det för kvarteren Princeton och Patienten gemensamma garaget, där underbyggnader av del av Ninni Kronbergs Gata och Anna Steckséns Gata ingår, byggs ut först. Därefter anläggs primär- och sekundärbalkar så att lasterna från byggnaden ska kunna föras ner på tunnelväggarna i enlighet med gällande detaljplanebestämmelse. För att klara kravet på explosionslast som är ställt i detaljplanen går primärbalkarna ut 6 m utanför fastighetsgräns och berör även den allmänna platsmarken. Innan staden kan påbörja gatu- och ledningsarbeten måste även balkarna vara anlagda. Överenskommelsen om exploatering reglerar när SLS senast ska vara färdiga med de konstruktions- och anläggningsarbeten som påverkar stadens gatuutbyggnad och viten är kopplade till dessa tider.

För att stadens ska kunna färdigställa Ninni Kronbergs Gata, krävs att även bostadskvarteren söder om kv Princeton har uppfört källarvåningar och anlagt de delar av balkarna som belastar allmän platsmark. Oaktat bostadskvarterens utbyggnad

garanterar staden framkomlighet på Ninni Kronbergs Gata vid inflyttning i kvarteret Princeton.

### **Risker och osäkerheter**

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden. Vid utbyggnad av kvarteret Princeton krävs att SLS samordnar sig med staden, landstinget och Solna stad. Samordning kommer även krävas mellan SLS och kommande utbyggnad av bostadskvarteren söder om kvarteret Princeton. Bostadskvarterens utbyggnad planeras starta under 2018.

En riskrapport har tagits fram för kvarteret Princeton med en sammanställning över de risker som bedöms föreligga vid utbyggnad, hur hög risken bedöms vara samt hur riskerna ska hanteras. En av riskerna som bedöms som hög är att skada på tunneltakets tätskikt kan ske vid utbyggnad. I överenskommelsen om exploatering med SLS är reglerat hur tätskiktet ska skyddas och vilka åtgärder som bolaget ska vidta om skada uppstår.

För staden är det av stor vikt att SLS håller de tider som är angivna i överenskommelsen om exploatering som rör de underbyggnader som krävs för att staden ska kunna utföra gatu- och ledningsarbeten i anslutning till kvarteret. Sannolikheten att SLS inte färdigställer dessa delar inom i överenskommelsen angivna tider bedöms vara liten.

### **Information till andra förvaltningar**

En tät dialog har förts med trafikkontoret som ägare till tunnlarna för att klargöra vilka restriktioner SLS har att förhålla sig till. Bland annat är reglerat att trafikkontoret ska granska samtliga konstruktionshandlingar innan bygglov respektive startbesked lämnas. Kontoret har kommit överens med stadsbyggnads-kontoret om att upprätta en rutin som säkerställer att trafikkontorets granskning av lastnedföring godkänts innan startbesked lämnas.

I överenskommelsen om exploatering är reglerat att trafikkontoret äger rätt att inspektera de delar av tunneltaket som är beläget under kvarteret. Denna rätt kommer att säkerställas genom servitut.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av kvarteret Princeton som med sin tydliga koppling till Nya Karolinska Solna är ett viktigt steg i att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden som världsledande inom Life Science.

Kvarteret Princeton är det första kvarteret i Hagastaden som till del byggs ovan tunnlarna för E4/E20. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av detta.

Exploateringskontoret bedömer att utvecklingen av kvarteret med förvärv och försäljning av mark ryms inom genomförande-beslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 december 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på de överenskommelser som behandlas i detta ärende. Projekt Princeton medför en förbättrad koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed upp till stadens visioner med Hagastaden. Vidare är överenskommelsen om exploatering med försäljning av mark avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 av stor vikt för Hagastadens utveckling och led i att bli ett av världens främsta centrum för life science. Den kommersiella bebyggelsen, med tydligt life science innehåll, tillförs dessutom i en central stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret konstaterar att den totala köpeskillingen lik-som totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 mil-joner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente, får besluta om. Exploateringsnämnden har därför hemställt ärendena till kommunfullmäktige för beslut.

I enlighet med avtalet om fastighetsreglering kommer staden att förvärva mark från Landstinget för cirka 101 miljoner kronor. Överlåtelse och utbyggnad av aktuella kvarter kommer att ske successivt. Betalning för respektive område skall knytas till när respektive part erhåller ersättning från exploatören för fullföljande av markanvisningen. Avtalet skall dock regleras senast 2019-12-31.

Vidare överlåter staden kvarteret Princeton för en preliminär försäljningsinkomst om 245 miljoner kronor till SLS i enlighet med överenskommelsen om exploatering. Stadens expertråd för mark-värderingar har behandlat och godkänt den värdering av marken som ligger till grund för försäljningspriset, den 4 november 2009. SLS ska tillträda fastigheten och betala slutlig köpeskillning senast 2017-07-01 under förutsättning att samtliga villkor i exploaterings-avtal har uppfyllts samt att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Exploateringsnämnden bedömer att förvärvet från landstinget, försäljningen av kvarteret Princeton samt de utgifter projektet genererar ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige i mars 2010. Utifrån en försäljningsinkomst om 245 miljoner kronor och förvärvsutgift om 101 miljoner kronor uppgår således nettoinkomsten för delprojektet till 144 mil-joner kronor. De utgifter (främst utbyggnad av gator kring kvarteret ifråga) som projektet genererar bedömer exploateringsnämnden vara betydligt lägre än nettoinkomsten

varför projektet ifråga förväntas generera ett överskott till Hagastaden-projektet som helhet. Stadsledningskontoret anser att överenskommelserna är godtagbara för staden ur ett ekonomiskt perspektiv och konstaterar att exploateringsnämnden bedömer att utgifterna ryms inom genomförandebeslutet för Hagastaden.

Vidare välkomnar stadsledningskontoret exploateringsnämndens redovisning av den fortsatta exploateringsprocessen. Kontoret vill emellertid understryka att exploateringsnämnden bör verka för att inför större beslutsärenden ta fram mer precisa kalkylunderlag som redovisar samtliga inkomster och utgifter. Stadsledningskontoret vill framhålla vikten av att nämnden kontinuerligt följer upp investeringsprojektet Hagastaden och i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar rapporterar om större avvikelser av ekonomisk eller strategisk vikt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av fastigheterna Vasastaden 1:45 i Stockholms stad och Solna Haga 4:18 i Solna stad till en preliminär köpe-skillning om cirka 101 miljoner kronor samt att överenskommelse om exploatering av med försäljning av mark med Scandinavian Life Science AB (SLS) avseende del av fastigheten Vasastaden 1:45 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 245 miljoner kronor godkänns.