

Handläggare
Emelie Häll
08-508 266 29

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Tillägg till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna, Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med marköverlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna, Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm med Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Sofi Klingvall
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
emelie.hall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering ska Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB tillträda fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 i augusti 2023. På grund av rådande marknadsläge och svårigheter att erlægga köpeskillingen har tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering tagits fram med en option om att senarelägga tillträdet av ena fastigheten, Sorbonne 2 upp till två år. I tilläggsavtalet regleras även erläggande av ersättning för den merkostnad som senareläggandet av tillträdet medför för staden. Ersättningen medför att redan fattat genomförandebeslut för projektet inte påverkas.

Bakgrund

Hagastaden är av kommunfullmäktige utpekad som ett angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden 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. Ett reviderat genomförandebeslut godkändes i december 2021. 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.

Tidigare beslut

Castellum Stockholm AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 2019-02-09 markanvisning för kontorsändamål i kvarter Sorbonne.

I exploateringsnämnden 2020-12-17 godkändes sedermera:

- att en överlåtelse av markanvisningen från Castellum Stockholm AB till dotterbolaget Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB ska ske och
- att försäljning av fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 ska ske till Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB och att erforderliga avtal ska träffas mellan parterna.

Tilläggsavtal

Enligt tecknad överenskommelse om exploatering ska Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB (nedan kallad **Castellum**) tillträda fastigheterna Sorbonne 1 och Sorbonne 2 (nedan gemensamt kallad **Fastigheterna**) 2023-08-07. Castellum inkom i slutet av år 2022 med önskemål om att senarelägga tillträdet för Fastigheterna på grund av rådande marknadsläge och svårigheter att erlægga köpeskillingen. Ett förslag om tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering har därför tagits fram (bilaga 1) innehållande en option om att senarelägga tillträdet av ena fastigheten, Sorbonne 2 upp till två år. Rätten att utnyttja optionen i tilläggsavtalet är begränsad till 2023-06-30. Utnyttjas inte optionen så gäller överenskommelsens villkor oförändrat.

I tilläggsavtalet regleras, förutom ett senareläggande av tillträdesdag för Sorbonne 2 från 2023-08-07 till 2025-08-21, att Castellum ska erlægga ersättning för den merkostnad som senareläggandet av tillträdet medför för staden. Ersättningen utfaller vid två olika tidpunkter. Ersättning 1 erläggs 2023-07-08. Ersättning 2 utfaller 2024-08-21 om Castellum vid det tillfället inte redan tillträtt Sorbonne 2, vilket optionen även möjliggör.

I tilläggsavtalet regleras även att tidpunkten för fullgörande av samtliga åtaganden i överenskommelsen ändras från 2028-08-07 till 2029-12-31.

Castellum har inom Fastigheterna i enlighet med tecknad överenskommelse uppfört källarvåningar som färdigställdes under juli 2022. Castellum har idag arrende för källarvåningarna, vilket upphör att gälla 2023-08-07. Om Castellum väljer att nyttja optionen i tilläggsavtalet ska nytt arrendeavtal för källarvåningar inom Sorbonne 2 tecknas och gälla fram till dess att Sorbonne 2 tillträds.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Om Castellum väljer att nyttja optionen enligt tilläggsavtal innebär det att staden erhåller del av köpeskillingen för Sorbonne 2 upp till två år senare. Den ersättning som Castellum ska erlægga enligt tilläggsavtalet kompenserar för stadens merkostnader och därmed påverkas inte redan fattat genomförandebeslut för projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att ett tilläggsavtal med Castellum tecknas för att tydliggöra framtida ansvarsförhållanden och att staden ersätts för de merkostnader en eventuell senareläggning skulle medföra.

Slut

Bilaga

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering om exploatering med överlåtelse av mark för kontorsändamål av fastigheterna, Sorbonne 1 och Sorbonne 2, Hagastaden, Vasastaden, Stockholm