

Handläggare
Emelie Häll
08-508 266 29

Till
Exploateringsnämnden
2025-03-27

Köp av fastigheten Pavia 1 i Hagastaden, Vasastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtalet rörande fastigheten Pavia 1 i Hagastaden, Vasastaden och exploateringskontoret får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande köp av fastigheten Pavia 1.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Inom del av Hagastaden pågår utbyggnaden av tunnelbanans nya gröna linje mot Arenastaden och stationen Hagastaden. Fastigheten Pavia 1 är belägen inom Hagastaden och ägs av Region Stockholm. Fastigheten omfattar ett markområde om cirka 630 m² och ska enligt laga kraft vunnen detaljplan (Dp 2017-04313) exploateras för kontorsändamål med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt tunnelbana med tillhörande entréfunktion.

Exploateringskontoret
Projekt öst

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

Förslaget innebär att Stockholms stad köper Fastigheten Pavia 1 för en överenskommen köpeskilling om 23,7 miljoner kronor från Region Stockholm. Expertrådet har 2024-03-20 godkänt ärendet.

Stadens köp av fastigheten är ett led i att säkerställa en samordnad exploatering i slutförandet av Hagaplan och utbyggnaden och färdigställandet av stadsutvecklingsprojektet Hagastaden och exploateringskontoret ser positivt på ett köp av Fastigheten Pavia 1.

Bakgrund

Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade angeläget stadsbyggnadsprojekt, nedan kallat projekt Hagastaden. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms Läns Landsting (numera Region Stockholm) 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.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav knappt 4 000 i Stockholms stad, över 2 000 bostäder är färdigställda och inflyttade inom Stockholm. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel, service, utbildning och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad. Hittills har det färdigställts cirka 2 800 bostäder och cirka 135 000 m² för kontor, handel och service. Inom delar av Hagastaden pågår byggnation av tunnelbanans nya gröna linje mot Arenastaden och stationen Hagastaden.

Fastigheten Pavia 1

Fastigheten Pavia 1, nedan kallad Fastigheten, är belägen i anslutning till det allmänna torget Hagaplan, vilket invigdes slutet av sommaren 2023. En justering av kommungränsen har genomförts så att hela Hagaplan numera ligger inom Stockholms kommun. Fastigheten var innan kommungränsjusteringen mellan Solna kommun och Stockholms kommun år 2020 belägen i Solna kommun. Fastigheten är markerad på bilden nedan.



Karta där Pavia 1, är markerad med ett X och inringad.

Fastigheten ägs idag av Region Stockholm, nedan kallad Regionen och förvaltas genom Locum AB. Utifrån det partsgemensamma arbetet att utveckla Hagastaden har Regionen erbjudit Stockholms stad, nedan kallad Staden, att köpa fastigheten då det är Staden som bygger ut Hagaplan och driver omkringliggande stadsutvecklingsprojekt inom Stockholms kommun.

Fastigheten har en areal om cirka 630 m². Fastigheten ska enligt laga kraft vunnen detaljplan (Dp 2017-04313) bebyggas för kontorsändamål och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt med tunnelbana med tillhörande entréfunktion. På bild 1 nedan visas illustrativt byggrätten inom Fastigheten.

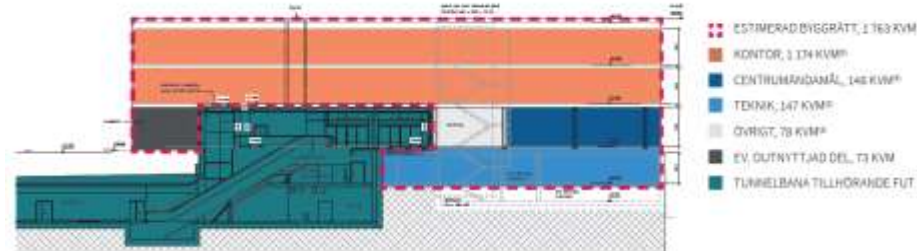


Bild 1 visar illustrativt Byggrätten inom Fastigheten, de olika färgerna utgör olika ändamål.

Bild 2 nedan visar hur Fastigheten ser ut idag med angränsande byggnader. Fastigheten innehåller idag en inglasad nödutrymningstrappa tillhörande det delvis underliggande parkeringsgaraget inom Fastigheten. Parkeringsgaraget är delvis

inom Pavia 1 men även under det allmänna torget, Hagaplan. Parkeringsgaraget är upplåtet som en gemensamhetsanläggning, Solna Haga ga:6. Den inglasade nödutrymningsplatsen ska integreras inom byggrätten inom Fastigheten. För att kunna uppföra en byggnad enligt befintlig detaljplan för Fastigheten krävs det att förstärkning av grundläggningen sker. Detta innebär påverkan på gemensamhetsanläggningen på ett sådant sätt att omfattningen av gemensamhetsanläggningen behöver minskas för att förstärkningsåtgärderna ska kunna göras inom Fastigheten. Överenskommelse är träffad med samtliga parter i gemensamhetsanläggningen för att genomföra denna omprövning av gemensamhetsanläggningen.



Bild 2 visar hur Fastigheten samt angränsande allmänt torg Hagaplan ser ut idag.

Fastigheten är idag delvis upplåten med nyttjanderätt till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, nedan kallad FUT, då byggnadsarbeten för tunnelbanan sker inom Fastigheten. Blivande entrébyggnad (markerat med grönt på bilden på bild 1 ovan) inom Fastigheten ska kunna integreras med den resterande byggrätten (primärt kontor). Byggstart av entrébyggnaden planeras kvartal 2, 2025. Vid köp av Fastigheten kommer detta nyttjanderättsavtal att överföras till Staden.

Inom Fastigheten ska även en elnätstation uppföras, anslutning till detta från det allmänna torget är förberett och den provisoriska elnätstationen som idag är belägen på torget ska inhysas inom Fastigheten. I det bygglov (dnr 2024-04385) som FUT har sökt för entrébyggnaden ingår placeringen för elnätstationen.

Stationsbyggnaden och underliggande anläggning tillhörande servitut ska upplåtas till FUT genom servitut. Ansökan om förrättning är inlämnad till kommunala lantmäteriet men ej beslutad.

Ärendet

Stadens köp av fastigheten är ett led i att säkerställa en samordnad exploatering i slutförandet av Hagaplan och utbyggnaden och färdigställandet av stadsutvecklingsprojektet Hagastaden. Köpet utgör även en större möjlighet att tillse att den blivande byggnaden inom Fastigheten nyttjas, utformas och anpassas till Hagaplan och omkringliggande stadsmiljö på bästa sätt.

Staden förvärvar Fastigheten för en överenskommen köpeskilling om 23,7 miljoner kronor och parterna har upprättat förslag till köpeavtal vilket bifogas tjänsteutlåtandet, bilaga 1. Köpeavtalet innehåller även villkor som exempelvis tillträde, övertagande av nyttjanderättsavtal samt köparens åtagande i förhållande till förstärkningsåtgärder vilket påverkar gemensamhetsanläggningen, Solna Haga ga:6. Köpeavtalet ingås av parterna först då köpet godkänts av bägge parter respektive nämnd.

Expertrådet har behandlat ärendet 2025-03-20 (Dnr E2025-00409).

Förvärvskostnad kommer initialt att påverka projekt Hagastaden negativt. Fastigheten kommer dock att försälas till och bebyggas av en framtida exploatör framöver. Vid en försäljning av Fastigheten kommer även exploateringsavtal med sedvanliga villkor att träffas, så som att exploatören ska stå för kostnaden för kontorets personal. Detta för att den ekonomiska konsekvensen för projekt Hagastaden ska minimeras. Ett separat ärende gällande en försäljning och exploateringsavtal kommer att upprättas.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret avser med köpet av Fastigheten få en större rådighet över byggrätten inom Fastigheten samt dess samspel med det angränsande torget Hagaplan och omkringliggande byggnader.

Exploateringskontoret ser positivt på ett köp av Fastigheten för att den sedermera ska försäljas och exploateras och som ett led i att smidigare genomföra projektet Hagastaden.

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

Slut

Bilagor

1. Köpeavtal, Pavia 1