

Handläggare
Emelie Häll
08-508 266 29**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Exploateringsavtal med försäljning av fastigheten Pavia 1 i Hagastaden, Vasastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inom fastigheten Pavia 1 samt försäljning av mark inom fastigheten Pavia 1 till Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. Vectura Kommersiellt VK7 AB med en försäljningsinkomst om 23,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefSofi 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. Pavia 1 omfattar ett markområde om cirka 630 m² och ska enligt lagakraftvunnen detaljplan (Dp 2017-04313) exploateras för kontorsändamål med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt tunnelbana med tillhörande entréfunktion.

Förslaget innebär att Stockholms stad säljer Pavia 1 för en överenskommen köpeskilling om 23,7 miljoner kronor till Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. Vectura Kommersiellt VK7 AB. Expertrådet har 2025-03-20 godkänt ärendet. Vidare innebär förslaget att Stockholms stad tecknar exploateringsavtal med Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. Vectura Kommersiellt VK7 AB.

Stadens försäljning av Pavia 1 och tecknande av exploateringsavtal görs som ett led i att säkerställa en samordnad exploatering i slutförandet av Hagaplan och därigenom färdigställandet av Hagastaden. Genom avtalen säkerställer projekt Hagastaden att byggrätten inom Pavia 1 nyttjas, utformas och anpassas till Hagaplan och omkringliggande stadsmiljö på bästa sätt.

Bakgrund

Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat 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 inom Stockholms stad färdigställts cirka 2 800 bostäder och cirka 135 000 m² för kontor, handel och service. Inom Hagastaden pågår byggnation av tunnelbanans nya Arenastadslinje med station Hagastaden.

Fastigheten Pavia 1

Fastigheten Pavia 1, nedan kallad Fastigheten, är belägen i anslutning till det allmänna torget Hagaplan, vilket invigdes i slutet av sommaren 2023. Fastigheten är markerad på bilden nedan.



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

Fastigheten har en areal om cirka 630 m². Fastigheten ska enligt lagakraftvunnen 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 nödutrymningstrappan 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 om att ompröva gemensamhetsanläggningen

är undertecknad av samtliga berörda parter och inlämnad till lantmäteriet, men är ej beslutad.



Bild 2 visar Fastigheten samt angränsande allmänt torg Hagaplan idag.

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

Idag finns en provisorisk elnätstation på Hagaplan vilken ska inhysas inom Fastigheten. Anslutning till den permanenta elnätstationen är förberett. I det bygglov (dnr 2024-04385) som FUT har sökt för entrébyggnaden ingår en permanent placeringen för elnätstationen i entrébyggnaden.

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

Ärendet

Detta ärende är en fortsättning på ärendet berörande köp av Fastigheten Pavia 1 (Dnr E2025-00509) som hanterades i exploateringsnämnden den 27 mars 2025.

Goldcup 37058 AB, u.n.ä.t. Vectura Kommersiellt VK7 AB, nedan kallat Bolaget har framfört en vilja till projekt Hagastaden om att förvärva och utveckla Fastigheten. Bolagets koncern är etablerad aktör inom projekt Hagastaden genom exempelvis den angränsande byggnad kvarteret Forskaren, vilket färdigställdes

under 2024. Bolaget vill med utveckling av Fastigheten se ett färdigställande av Hagaplan och dess omgivning, i linje med projekt Hagastadens vision för platsen.

Stadens försäljning av Fastigheten och tecknande av exploateringsavtal görs som ett led i att säkerställa en samordnad exploatering i slutförandet av Hagaplan och därigenom även färdigställandet av projekt Hagastaden. Genom dessa avtal säkerställer även projekt Hagastaden att byggrätten inom Fastigheten nyttjas, utformas och anpassas till Hagaplan och omkringliggande stadsmiljö på bästa sätt.

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

Försäljningsintäkten täcker förvärvskostnaden för Fastigheten. För att säkerställa att projekt Hagastadens ekonomi inte drabbas negativt av en försäljning och exploatering av Fastigheten innehåller exploateringsavtalet sedvanliga villkor, som till exempel att en gestaltningsprocess avseende byggrätten ska ske samt att köparen stå för kostnaden för kontorets personal. Exploateringsavtalet bifogas tjänsteutlåtandet som bilaga 2.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret avser med försäljning och exploatering av Fastigheten att få till en exploatering av Fastigheten som samspelar med det angränsande torget Hagaplan och omkringliggande byggnader.

Exploateringskontoret ser en försäljning och exploatering av Fastigheten som ett positivt led i genomförandet av projekt Hagastaden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat exploateringsavtal och försäljning.

Slut

Bilagor

1. Köpeavtal, Pavia 1

2. Exploateringsavtal, Pavia 1