

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1453)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning  
av fastigheterna Humboldt 1, Bologna 1 i  
Hagastaden, Norrmalm, med Folkhem Trä AB,  
Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn  
AB samt Folkhem Björk AB  
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av fastigheten Bologna 1 i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om cirka 162,7 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
2. Försäljning av fastigheten Humboldt 1 i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om cirka 193,1 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Förslag till överenskommelse om exploatering för kvarteren Humboldt respektive Bologna i Hagastaden har upprättats och godkänts av exploateringsnämnden. Då den överenskomna försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor har överenskommelserna hemställts till

kommunfullmäktige för godkännande, i enlighet med exploateringsnämndens reglemente.

Folkhem Träs dotterbolag Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB avser att förvärva de två kvarteren för att uppföra bebyggelse med totalt 234 nya bostäder och lokaler i bottenvåningarna. Byggnaderna uppförs ovanpå tunnlarna för överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan. Platsen medför särskilda förutsättningar och restriktioner, som utgjort grund för överenskommelserna. Priset har justerats jämfört med markanvisningstillfället för att kompensera för oförutsedd komplexitet i genomförandet. Den preliminära sammanlagda försäljningsinkomsten beräknas till 356 miljoner kronor. Realisationsvinsten beräknas till sammanlagt 283 miljoner kronor.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att överenskommelserna om exploatering är godtagbara, men vill dock i sammanhanget betona att det överenskomna priset har gjorts utifrån de specifika förutsättningar som råder på den aktuella platsen vilket inte ska påverka markpriserna vid kommande markförsäljningar i Hagastaden.

## Mina synpunkter

Hagastaden är en viktig del av stadens utveckling med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik. Fram till år 2025 ska det tidigare Norra Stationsområdet bebyggas och utvecklas till en helt ny del av staden med en kombination av boende, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Hagastaden ska bli ett av världens främsta områden för life science där högskolor, forskning och näringsliv ska arbeta i nära samverkan och bilda en unik grund för forskning, utveckling och högspecialiserad vård. Här bedrivs världsledande utbildning och forskning vid Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska universitetssjukhuset.

Hagastaden är samtidigt ett angeläget stadsbyggnadsprojekt och viktig för stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder som ska byggas

attraktivt, hållbart och tätt och i området planeras för sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser i Stockholm och Solna. Sammanlagt 3 000 bostäder planeras inom Stockholms stad.

#### Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, kvarteret Bologna, inom Hagastaden
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, kvarteret Humboldt, inom Hagastaden

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

1. Försäljning av fastigheten Bologna 1 i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om cirka 162,7 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.
2. Försäljning av fastigheten Humboldt 1 i Hagastaden, Norrmalm, med en preliminär köpeskilling om cirka 193,1 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 5 december 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting, 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.

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 Solnavägen fram till Norrtullsplatsen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Vid samma tillfälle godkände kommunfullmäktige även genomförandebeslut för hela projektet Hagastaden (tidigare Norra Stationsområdet), med beräknade investeringsutgifter om 10 400 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 8 250 miljoner kronor. I april 2011 vann den första 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.

Kvarteren Humboldt och Bologna markanvisades år 2016 till Folkhem Trä AB. Förslag till överenskommelse om exploatering för respektive kvarter har nu upprättats, och godkänts av exploateringsnämnden.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, kvarteret Bologna, inom Hagastaden reglerar villkoren för överlåtelse av mark inom kvarter Bologna, fastigheten Bologna 1, och utvecklingen av cirka 8 000-9000 kvadratmeter bostäder samt lokaler i bottenvåning, med en preliminär försäljningsinkomst om 162,7 miljoner kronor.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, kvarteret Humboldt, inom Hagastaden reglerar villkoren för överlåtelse av mark inom kvarter Humboldt, fastigheten Humboldt 1, och utvecklingen av cirka 10 500 kvadratmeter bostäder samt lokaler i bottenvåning, med en preliminär försäljningsinkomst om 193,1 miljoner kronor.

Folkhem Träs dotterbolag Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB avser att förvärva dessa två kvarter för att uppföra bebyggelse med totalt 234 nya bostäder, varav 126 i kvarteret

Humboldt och 108 i kvarteret Bologna. Samtliga bostäder planeras bli bostadsrätter.

Dotterbolagen står som solidariskt ansvariga med Folkhem Trä AB för alla åtaganden i respektive överenskommelse om exploatering. Bolagets två ägarbolag, Rikshem AB och Veidekke Bostad AB, svarar solidariskt med Bolaget gentemot staden för samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Bolaget enligt överenskommelsen om exploatering samt de kommande avtal som staden och Bolaget ingår som en följd av överenskommelserna.

För lokaler uppgår det överenskomna priset till 7 700 kvadratmeter ljus bruttoarea, med värdetidpunkt mars 2016. Priset ska regleras fram till tillträdesdagen i relation till förändring i Svenskt Fastighetsindex (IPD). Kvadratmeterpriset är oförändrat i jämförelse med markanvisningstillfället.

Det överenskomna priset uppgår för bostäder till 17 900 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea, med värdetidpunkt mars 2016. Priset ska regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden inom Norrmalm/Vasastaden. Projektets genomförande har visat sig vara mycket komplext, vilket inte fullt förutsågs vid markanvisningen. Priset har därför justerats ned i jämförelse med markanvisningstillfället.

De aktuella byggrätterna är belagda på tunnlarna för överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Platsen medför särskilda förutsättningar och restriktioner, som utgjort grund för överenskommelserna. Husen får inte belasta tunneltaken utan endast tunnelväggarna. Bebyggelsen ska också klara en eventuell explosion i tunnlarna. Ett gediget balksystem måste därför konstrueras. Byggrätterna är inte centrerade över tunnlarna. Det innebär långa spännvidder för balkarna. Eftersom balksystemet ska grundläggas på tunnelväggarna går balkarna delvis utanför husen och utanför kvartersmarken.

För att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggproduktion ska byggherren först bygga källarvåningar och balkar för lastnedföring inom kvarteren och därefter frånträda marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherren komma tillbaka och utföra resterande byggnation. Erläggande av köpeskilling sker då byggherrarna åter tillträder marken för att bygga husstomme. För tiden innan det formella tillträdet regleras nyttjandet av kvarteren med arrendeavtal. Byggstarten är planerad till januari 2019.

Den totala preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 348 miljoner kronor för bostäderna och 8 miljoner kronor för lokalerna. Den sammanlagda preliminära försäljningslikviden uppgår därmed till cirka 356 miljoner kronor.

Nämnden har hemställt att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast den 31 december 2018.

Överenskommelserna är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 mars 2019, genom beslut som senare vinner laga kraft. För att förbättra möjligheten att hålla projektets planerade tidplan anser dock nämnden att överenskommelserna bör godkännas av kommunfullmäktige senast den 31 december 2018.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om.



*Illustration Hagastaden med kvarteren Bologna och Humboldt markerade med röd heldragen linje.*

## Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelser om exploatering med försäljning av fastigheterna Humboldt 1 och Bologna 1 i Hagastaden med Folkhem Trä, Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB samt Folkhem Björk AB, med en preliminär försäljningsinkomst om 356 mnkr, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna senast 2018-12-31.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom Stockholms delar. Visionen för Hagastaden anger att området 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.

Kvarteren Humboldt och Bologna som markanvisades år 2016 till Folkhem Trä AB utgör två kvarter planlagda för bostäder. Folkhem Träs dotterbolag Folkhem AI AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB kommer att förvärva dessa två kvarter för att uppföra bebyggelse med totalt 234 nya bostäder. Markbolagen står som solidariskt ansvariga med Folkhem Trä AB för alla åtaganden i respektive överenskommelse om exploatering. Bolagen kallas gemensamt för Bolaget i detta tjänsteutlåtande.

Staden och Bolaget har upprättat två förslag till överenskommelse om exploatering. Ett av tal för kvarter Humboldt och ett för kvarter Bologna avseende uppförande av bostäder om totalt ca 19 400 kvm ljus bruttoarea samt lokaler i bottenvåning. Staden överlåter fastigheterna, Humboldt 1 och Bologna 1, till Bolaget för ett överenskommet pris om totalt ca 356 mnkr.

Kvarteren Humboldt och Bologna är bland de första bostadskvarteren i Hagastaden som i helhet byggs ovan tunnlarna för E4/E20 och Värtabanan vilket medför stora utmaningar vad det gäller grundläggningen av husen. Särskilda förutsättningar och restriktioner följer av att bygga på dessa kvarter. Byggstart för kvarteren är planerad till januari 2019. Expertrådet har godkänt ärendet 2018-06-19, dnr E2016-00613.

Kontoret bedömer att stadens kostnader förknippade med exploateringen ryms inom fattat genomförandebeslut.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. I området planeras för sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser i Stockholm och Solna. Sammanlagt 3 000 bostäder planeras inom Stockholms stad.

I kvarteren Humboldt och Bologna planeras för sammanlagt 234 bostäder. Bostäderna ger ett viktigt bidrag till stadens bostadsmål, och är också en del av det åtagande som staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling om ny tunnelbana.

Markförsäljningarna inom Hagastaden är avgörande för finansieringen av överdäckningarna av E4/E20 och Värtabanan. Stadsledningskontoret konstaterar att Hagastaden därför utifrån genomförandebeslutet som beslutades i kommunfullmäktige 2010 planeras med en hög andel bostadsrätter.

Vid genomförandebeslutet beräknades de totala investeringsutgifterna för projektet Hagastaden till 10 400 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 8 250 miljoner kronor.

Den preliminära försäljningsinkomsten för kvarteren Humboldt och Bologna beräknas till 356 miljoner kronor. Enligt kompletterande uppgifter som inhämtats från exploateringsnämnden under beredningen av ärendet beräknas de bokförda värdena till sammanlagt 73 miljoner kronor och därmed beräknas realisationsvinsten till sammanlagt 283 miljoner kronor.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelserna om exploatering är godtagbara för staden.

Stadsledningskontoret konstaterar att det överenskomna priset per ljus bruttoarea bostäder har justerats ned jämfört med vad som angavs vid markanvisningstillfället i juni 2016. Då angavs priset till 31 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. I överenskommelserna uppgår priset till 17 900 kronor per kvadratmeter ljus BTA.



Stadsledningskontoret betonar att denna justering av priset är överenskommen utifrån de mycket speciella förutsättningar som råder på den aktuella platsen och ska inte påverka priserna vid kommande markförsäljningar i Hagastaden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Överenskommelse om exploatering med försäljning av fastigheterna Humboldt 1 och Bologna 1 i Hagastaden, Norrmalm, med Folkhem Trä AB, Folkhem Al AB, Folkhem Lärk AB, Folkhem Lönn AB samt Folkhem Björk AB, med en preliminär försäljningsinkomst om 356 miljoner kronor godkänns.