

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1857)**

**Köp av parkeringshus Palmfelt Center, del av Sandhagen 10, från Fastighets AB Palmfelt Center, Söderstaden Slakthusområdet**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Köp av parkeringshus Palmfelt Center, del av Sandhagen 10 från Fastighets AB Palmfelt Center, Söderstaden Slakthusområdet till en total köpeskilling om 144,8 miljoner kronor, i enlighet med bilagor 1-7 till utlåtandet, godkänns.

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

Ärendet

Projektet Söderstaden består av fyra delprojekt varav Slakthusområdet utgör den del med störst potential för nya bostäder, nya arbetsplatser och där utbyggd kollektivtrafik tillkommer. Slakthusområdet bedöms tillföra cirka 4 000 nya bostäder samt cirka 10 000 nya arbetsplatser fram till år 2030. För att möjliggöra utvecklingen har S:t Erik markutveckling köpt ett antal tomträtter inom området, däribland tomträtten på fastigheten Sandhagen 10 som ägs av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center.

I framtiden ska en del av Sandhagen 10 utgöra torg, trafikområde för den utbyggda tunnelbanan samt ny kvartersbildning för nya byggnader. Det medför att byggnaden inom den del av fastigheten som berörs överläts till exploateringsnämnden och att tomträtten inom en del av fastigheten upphör. Förvärvet görs för att tillförsäkra Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT)

tillträde till nödvändiga områden för tunnelbanans genomförande.  
Exploateringsnämnden godkände förvärvet den 10 december 2018.

För att säkerställa marktillgången och möjliggöra den norra uppgången i Slakthusområdet ska parkeringshuset överlåtas till exploateringsnämnden, därefter rivs och marken upplåtas till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT).

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att för att säkerställa marktillgången och möjliggöra den norra uppgången i Slakthusområdet behöver parkeringshuset överlåtas till exploateringsnämnden, marken därefter iordningställas och upplåtas till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT).

## Mina synpunkter

Söderstaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt där Slakthusområdet har en fantastisk potential att bidra till en levande och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, innovation och kultur. Staden tar nu viktiga steg både för utbygganden av tunnelbanan och för utvecklingen av Slakthusområdet som ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel där bostäder, arbetsplatser, handel och service samverkar med nya parker och torg.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och arbetet med att bygga 140 000 bostäder till 2030 fortsätter varav Slakthusområdet kan tillföra cirka 4 000 nya bostäder samt cirka 10 000 nya arbetsplatser fram till år 2030.

Utbyggnaden av tunnelbanan är ett led i Stockholmsöverenskommelsen som innebär att staden medfinansierar tunnelbaneutbyggnad med omkring 3 miljarder kronor samt möjliggör för 45 900 nya bostäder i tunnelbanans influensområde.

Stockholm är en av Europas snabbast växande regioner. Stockholm behöver en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen. Investeringar i kollektivtrafiken ger förutsättningar för ökad framkomlighet, en bättre miljö och mindre klimatpåverkan. Utbyggnationen av tunnelbanan är en viktig del i utvecklingen när staden växer. Tillgängligheten ökar, nya och gamla områden knyts samman och Stockholm fortsätter vara en attraktiv och väl fungerande stad för stockholmarna att leva i.

## Bilagor

1. Karta
2. Tomträttsavtal
3. Karta ”Styckningslotten”, bilaga till avtal
4. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Stockholm Sandhagen 10
5. Karta, bilaga till Tilläggsavtal
6. Flytt av ställverk i Palmfelt center
7. Konstruktionsbedömning av särskiljning p-hus/kontorshus (Sandhagen 10)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Köp av parkeringshus Palmfelt Center, del av Sandhagen 10 från Fastighets AB Palmfelt Center, Söderstaden Slakthusområdet till en total köpeskilling om 144,8 miljoner kronor, i enlighet med bilagor 1-7 till utlåtandet, godkänns.

Stockholm den 6 mars 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

I projektet Slakthusområdet skapas en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030. Planeringsinriktningen för Slakthusområdet är att den ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. Ett planprogram godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2017 som följdes av ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige den 3 april 2017. Markanvisningar för områdets första etapp har skett under 2017 och 2018. Hela området beräknas vara färdigutbyggt år 2030.

För att möjliggöra utvecklingen har S:t Erik Markutveckling AB köpt ett antal tomträtter inom området, däribland tomträtten på fastigheten Sandhagen 10, som ägs av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center. I framtiden ska en del av Sandhagen 10 vara torg, trafikområde för tunnelbana och ny kvartersbildning. Det kräver att byggnaden inom den delen överläts till exploateringsnämnden och att tomträtten upphör.

Aktuell byggnad är markerad på kartan i bilaga 1. Förvärvet är ett led i att enligt preliminär tidplan för tunnelbanan tillförsäkra förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan, nedan kallad FUT, tillträde till nödvändiga områden för tunnelbanans genomförande.

I anslutning till Slakthusområdet finns en tvärbane-station och flera busslinjer. Därutöver ska kollektivtrafikförsörjningen stärkas med en ny tunnelbanestation inom området samt två nya uppgångar. Den norra uppgången kommer enligt järnvägsplan och detaljplan för nya tunnelbanan att anläggas dels på samma plats som den nu aktuella byggnaden, dels inom Johanneshov 1:1 och dels inom fastigheten Sandhagen 2, vilka i framtiden ska utgöra ny kvartersbildning samt allmän platsmark.

För att förverkliga tunnelbaneutbyggnaden samt att möjliggöra för den planeringsinriktning som planprogrammet för Slakthusområdet lagt fast, ska exploateringsnämnden förvärva parkeringshuset på fastigheten Sandhagen 10. För att möjliggöra byggstart för tunnelbaneprojektet enligt tidplan ska nödvändiga beslut för genomförandet vinna laga kraft under våren 2019.

Exploateringsnämnden har därför beslutat om köpeavtal med S:t Erik Markutveckling AB om förvärv av parkeringshuset till ett värde om 144,8 miljoner kronor. Värderingen är gjord utifrån marknadsmässig bedömning och hanterades i exploateringsnämndens expertråd den 6 december 2018. Därtill

tecknas ett separat avtal som reglerar kostnaderna för att tekniskt särskilja kontorshus och parkeringshus samt vissa evakueringskostnader för befintliga hyresgäster.

Processen med att skilja byggnaderna beräknas ta cirka ett år. Först därefter kan exploateringsnämndens övertagande ske. Projektering och rivning av parkeringshuset förväntas ta cirka 9 till 12 månader. Totalt beräknas det ta cirka 20 till 24 månader innan marken kan upplåtas till FUT.

Parkeringsplatserna som försvinner kommer ersättas i ett nytt bergumsgarage som Stockholm parkering AB bygger i närliggande projektet Årstastråket 3, vid Konstgjutarvägen. S:t Erik Markutveckling AB tecknar avtal om parkeringsköp med Stockholm parkering AB för att lösa framtida parkeringsbehov.

Ekonomiska osäkerheter rör främst kostnader kopplade till den tekniska separeringen av byggnaderna inom fastigheten.

#### *Nuvarande verksamhet inom tomträtten*

Inom Sandhagen 10 finns tre byggnader. Den första är Palmfelt Center, en större kontorsfastighet med cirka 32.000 kvm varav 24.000 kvm kontor och ca 7.000 kvm datahallar och förråd, ursprungligen uppförd för bankgirocentralen. Den andra är hus nr 3, korvförsäljningsboden, en mindre byggnad från den ursprungliga slakthusanläggningen 1912. Den tredje är hus 5, ett parkeringshus med 286 platser, en kontorsdel på 3.000 kvm samt en restaurang om 1.300 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda.



*Parkeringshuset inom Sandhagen 10, bild tagen från Palmfeltsvägen, Palmfelt Center, det större kontorshuset, till höger i bild*

Parkeringshuset är en stor byggnad som också har en förbindelse under Rökerigatan med det större kontorshuset. Projektering och genomförande av rivning förväntas därför ta 9-12 månader.

Totalt beräknas det alltså ta cirka 20-24 månader innan marken kan upplåtas till FUT från det att förvärvet och särskiljningen har genomförts



*Visionsbild, samma utgångspunkt, FUT/tunnelbaneprojektet*

Stockholm parkering har en markanvisning för ett garage i bergrum om 400 platser i projektet Årstastråket etapp 3, detaljplan för Konstgjutarvägen. För att lösa parkeringsbehovet för kontorsfastigheten inom Sandhagen 10 tecknar S.t Erik Markutveckling ett avtal om parkeringsköp i Konstgjutargaraget med Stockholm parkering om 200 platser.

Under tiden parkeringshuset är rivet innan bergrumsgaraget är färdigt erbjuds parkering till kontorsfastigheten lösas genom provisorisk besöksparkering om ca 100 platser i området inom främst Sandhagen 3 och 4 eller i Arenagaraget under Tele2 arena.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2018 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande avtal, bilaga 2 till kontorets tjänsteutlåtande, med Fastighets AB Palmfelt Center om förvärv av byggnad på fastigheten Sandhagen 10 för en total köpeskilling om 144,8 mkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

I projektet Slakthusområdet skapas en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030. För att möjliggöra utvecklingen har S:t Erik Markutveckling AB köpt ett antal tomträtter inom området, däribland tomträtten på fastigheten Sandhagen 10, som ägs av dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center. I framtiden ska en del av Sandhagen 10 vara torg, trafikområde för tunnelbana och ny kvartersbildning. Det kräver att byggnaden inom den delen överläts till exploateringsnämnden och att tomträtten upphör.

Aktuell byggnad är markerad på kartan i bilaga 1. Förvärvet är ett led i att enligt preliminär tidplan för tunnelbanan tillförsäkra förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan, nedan kallad FUT, tillträde till nödvändiga områden för tunnelbanans genomförande.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med Fastighets AB Palmfelt Center om förvärv av byggnad på fastigheten Sandhagen 10 samt upphörande av del av tomträtt för en köpeskilling på 144,8 mkr. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner det senast den 30 juni 2019. Avtalet bifogas i bilaga 2.

## **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2019 har i huvudsak följande lydelse.



I december 2014 slöts ett huvudavtal inklusive tre delprojektavtal om utbyggnad av tunnelbana och ökad bostadsutbyggnad i Stockholms län inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling mellan staten, Stockholms läns landsting (SLL), Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun. Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige den 6 mars 2017.

Staden ska medverka i och bidra till förutsättningarna för tunnelbaneutbyggnaden kan genomföras. Staden medfinansierar projektet med 2 950 miljoner kronor samt har i enlighet med beslutet åtagit sig att bygga 45 900 bostäder inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen till år 2030.

Utrednings- och projekteringsarbetet för tunnelbaneutbyggnaden drivs av SLL med medverkan från kommunerna. Finansieringen av projektet för utbyggd tunnelbana sker via projektmedel som är de medel som parterna i uppgörelsen förbundit sig att tillskjuta för genomförandet. Utvecklingen inom Söderstaden och Slakthusområdet samordnas med arbetet inom projektet för utbyggd tunnelbana. Utvecklingen följer strategin i stadens översiktsplan om stärkt kollektivtrafik och att bygga bostäder och blandad stadsbebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Stadsledningskontoret konstaterar att för att säkerställa marktillgången och möjliggöra den norra uppgången i Slakthusområdet behöver parkeringshuset överlåtas till exploateringsnämnden, marken därefter iordningställas och upplåtas till Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT). Stadsledningskontoret konstaterar vidare att staden avser att tillfälligt tillgodose det parkeringsbehov som uppstår genom andra lösningar i närområdet.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet är i linje med tidigare fattade beslut om program för Slakthusområdet i stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2017 samt inriktningsbeslutet för Slakthusområdet i kommunfullmäktige den 3 april 2017.

Stadsledningskontoret anser vidare att köpeskillingen om 144,8 miljoner kronor är godtagbar.