

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avd 33

Mål nr 7079-19

**Per-Ola Larsson ./ Stockholms kommun genom dess
kommunstyrelse**

Stockholms kommun har förelagts att inkomma med yttrande över Per-Ola Larssons överklagande i rubricerat mål. Med anledning härav får Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse ("Staden") anföra följande.

Det överklagade beslutet

Stockholms kommunfullmäktige beslutade den 18 mars 2019, § 19, 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."

Vad gäller beslutets innehåll hänvisas till protokoll från mötet den 18 mars 2019 och utlåtande Rotel I med bilagor 1-7, bilaga 1-2.

Överklagandet

Per-Ola Larsson, härefter klaganden, har överklagat beslutet och yrkat att beslutet ska upphävas.

Till stöd för sitt överklagande har klaganden anfört att det följer av 2 kap. 2 § kommunallagen att kommuner och landsting inte får ha hand om sådana angelägenheter som enbart staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan ska ha hand om.

Klaganden gör gällande att det inte är en kommunal angelägenhet att driva och äga parkeringshus och att beslutet därmed strider mot nämnda bestämmelse.

Stadens inställning

Staden bestrider klagandens yrkande.

Omständigheter och bemötande

Staden genomför ett större stadsutvecklingsprojekt benämnt Söderstaden.

Projektet är uppdelat i flera olika delar, varav en omfattar det s k Slakthusområdet beläget strax intill Globen. Inom området planeras för ett stort antal bostäder och arbetsplatser samt även för en ny tunnelbaneuppgång.

Den planerade tunnelbaneuppgången är belägen inom del av fastigheten Sandhagen 10, som idag är upplåten med tomträtt till bolaget Fastighets AB Palmfelt Center, och medför behov av att inom tomträtten beläget parkeringshus rivs.

I syfte att tillförsäkra Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, FUT, tillträde till nödvändiga områden för tunnelbanans genomförande har Staden därför kommit överens med ovan nämnda tomträttshavare om att del av fastigheten Sandhagen 10 inte längre ska vara upplåten med tomträtt och att Staden ska förvärva byggnaderna belägna inom denna del.

Stadens avsikt är att så snart som möjligt efter förvärvet av byggnaderna påbörja rivning av parkeringshuset.

Bemötande av vad klaganden anför

Vid laglighetsprövning enligt kommunallagen (2017:725) ska domstolen endast bedöma det överklagade beslutets laglighet.

För laglighetsprövning gäller enligt 13 kap. 8 § kommunallagen att ett överklagat beslut ska upphävas, om

1. det inte har kommit till på lagligt sätt,
2. beslutet rör något som inte är en angelägenhet för kommunen eller landstinget,

3. det organ som har fattat beslutet inte har haft rätt att göra det, eller
4. beslutet annars strider mot lag eller annan författning.

Klaganden gör gällande att det inte är en kommunal angelägenhet att driva och äga ett parkeringshus. Beslutet strider därmed, enligt klaganden, mot 2 kap. 2 § kommunallagen.

Det bestrids att det överklagade beslutet strider mot ovan nämnda bestämmelse eller någon annan bestämmelse i kommunallagen.

Innebörden av bestämmelsen i 2 kap. 2 § kommunallagen är att kommunen inte ska ägna sig åt uppgifter som exklusivt faller inom någon annans befogenhet. Typiska exempel på när bestämmelsen kan tillämpas är statens exklusiva kompetens inom försvars- och utrikespolitiken.

Ägande (och drift) av parkeringshus är inte en angelägenhet som är exklusivt förbehållen staten, en annan kommun, ett annat landsting eller någon annan. Tvärtom utgör ägande och drift av parkeringshus/parkeringsanläggning sedvanlig kommunal verksamhet (se bl a Ulf Lindquist, Kommunala befogenheter, åttonde upplagan, s.380, RÅ 1958 I 236 och RÅ 1960 I 3) sedan lång tid tillbaka.

I det ovan nämnda fallet RÅ 1958 I 236 hade Solna kommun anslagit pengar till etablering av nya parkeringslösningar och i det andra rörde det sig om en kommun som gett bort en fastighet till en förening mot att denna etablerade en parkeringsanläggning på platsen. I båda fallen fann Regeringsrätten att kommunernas ågeranden inte innebar att den kommunala kompetensen överskridits.

Det kan således konstateras att såväl ägande som drift av parkeringshus/parkeringsanläggning utgör en sedan lång tid tillbaka accepterad och kompetensenlig kommunal verksamhet. I sammanhanget ska dock framhållas att syftet med Stadens förvärv av parkeringshuset i nu aktuellt ärende är att detta ska rivas, inte ägas och driftas.

Vad klaganden anfört föranleder, mot bakgrund av det ovan anförda, inte att beslutet ska anses olagligt i något av de hänseenden som avses i 13 kap 8 § KL.

Sammanfattning och målets fortsatta handläggning

I mål om laglighetsprövning ankommer det på klaganden att visa att kommunens beslut är olagligt. Klaganden har inte gjort gällande några omständigheter som innebär att det överklagande beslutet ska anses olagligt i något hänseende som avses i 13 kap. 8 § kommunallagen. Överklagandet ska därför avslås.

Staden anhåller om skyndsam handläggning av målet då ett snabbt genomförande av förvärvet av parkeringshuset och rivningen av detsamma är kritiskt för genomförande av utbyggnaden av den planerade tunnelbanan.

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

Hemställan från exploateringsnämnden

KS 2018/1857

Beslut

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.

Ärendet

Kommunstyrelsens utlåtande behandlas. Utlåtandet gäller köp av parkeringshus Palmfelt Center, del av Sandhagen 10, från Fastighets AB Palmfelt Center, Söderstaden Slakthusområdet.

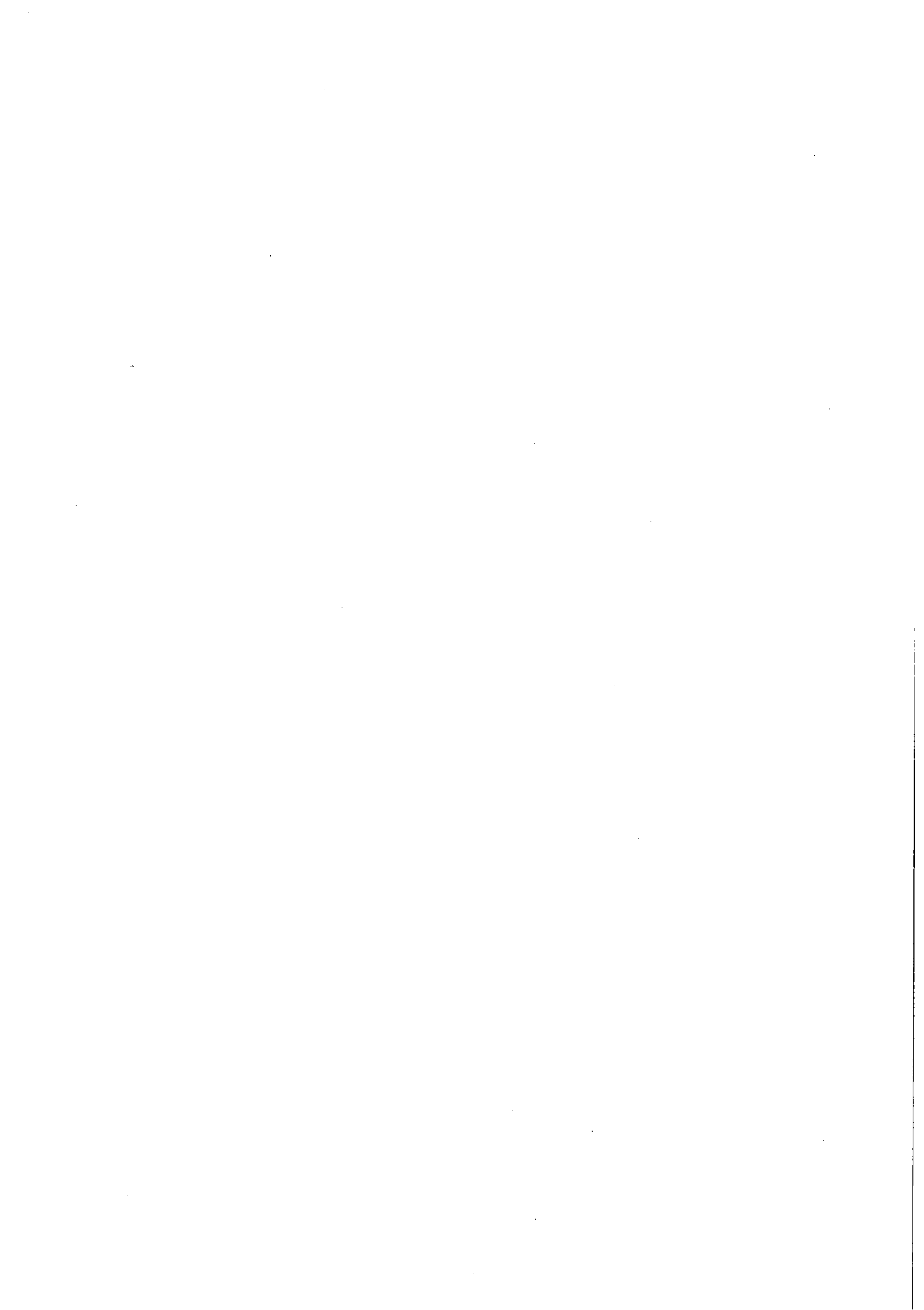
I debatten yttrar sig Johan Nilsson, borgarrådet Bjuggren och Peter Backlund.

Förslag till beslut

Johan Nilsson (M) och borgarrådet Bjuggren (S) föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens förslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.



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 överlätas till exploateringsnämnden, därefter rivs och marken upplätas 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 överlätas till exploateringsnämnden, marken därefter iordningställas och upplätas 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 tvärbanestation 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.

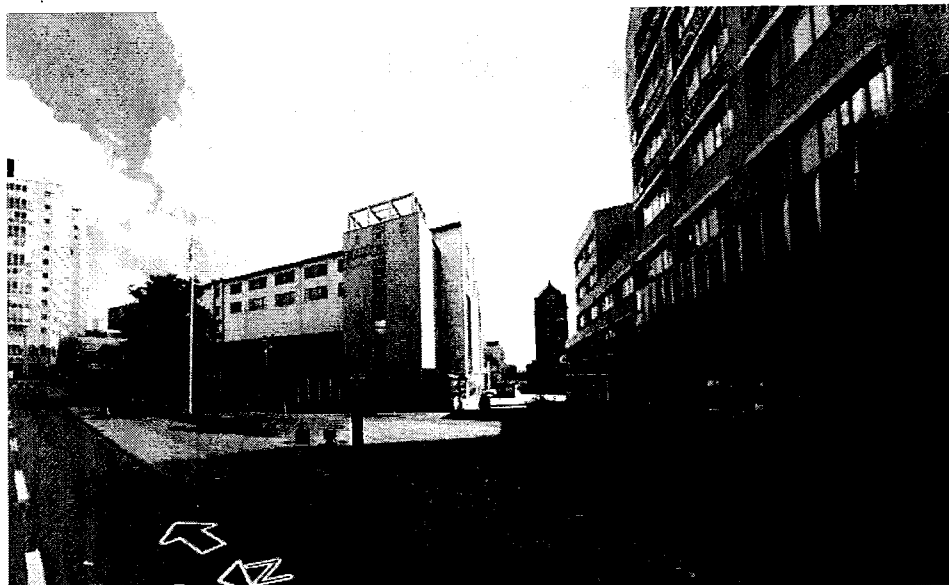
Processen med att skilja byggnaderna beräknas ta cirka ett år. Först därefter kan exploateringsnämndens övertagande ske. Projektering och rivning av parkeringshuset förväntas ta cirka 9 till 12 månader. Totalt beräknas det ta cirka 20 till 24 månader innan marken kan upplåtas till FUT.

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 tomträten

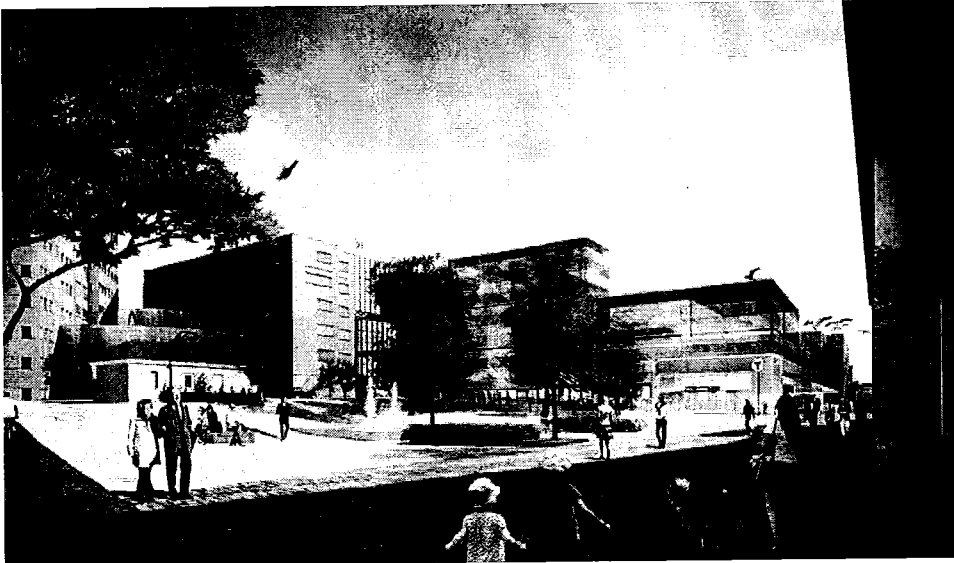
Inom Sandhagen 10 finns tre byggnader. Den första är Palmfelt Center, en större kontorsfastighet med cirka 32.000 kvm varav 24.000 kvm kontor och ca 7.000 kvm datahallar och förråd, ursprungligen uppförd för bankgirocentralen. Den andra är hus nr 3, korvförsäljningsboden, en mindre byggnad från den ursprungliga 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 bergum 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 bergumsgaraget 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 mnkr 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 tomträten 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 tomträten 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.

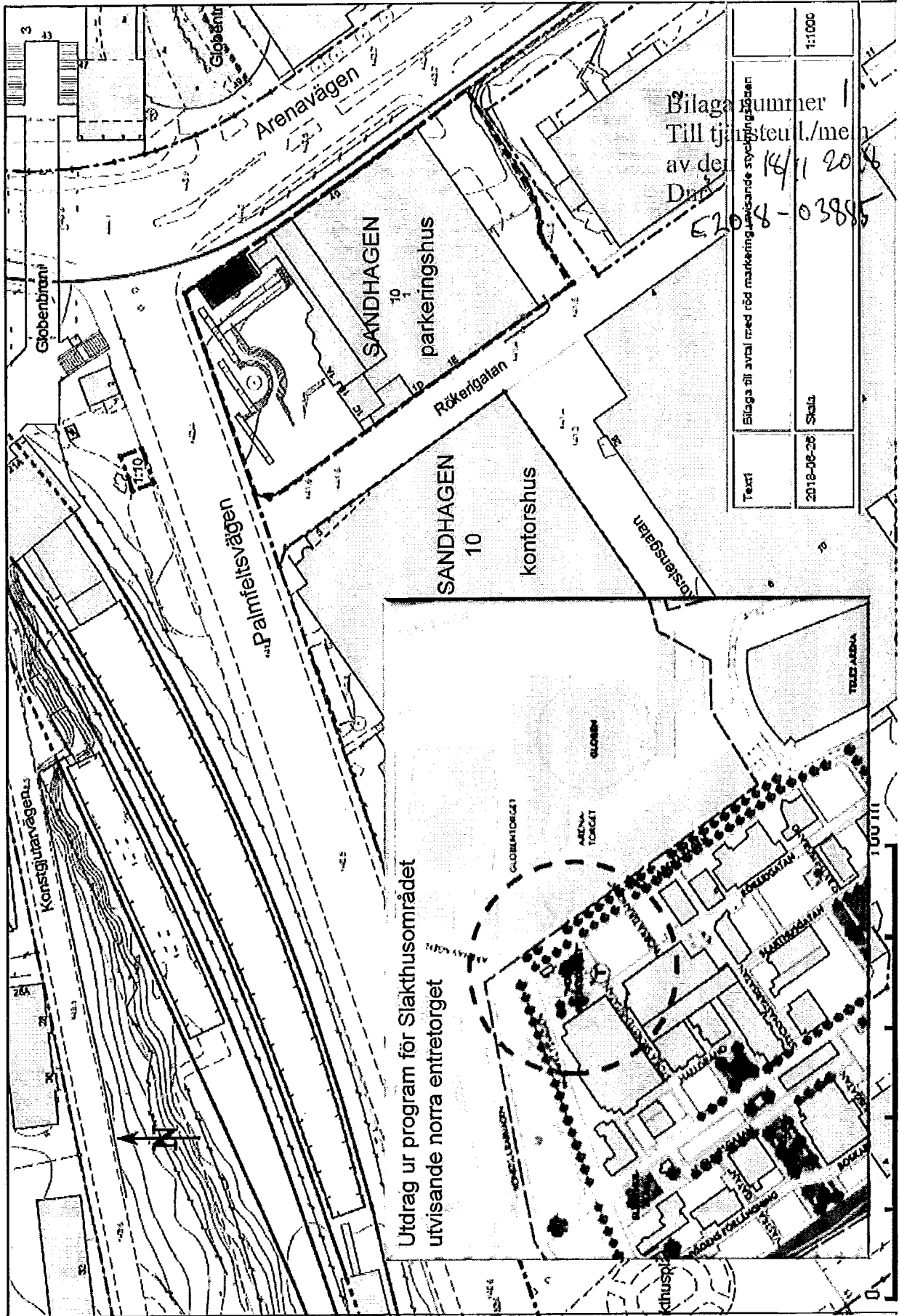
Staden ska medverka i och bidra till förutsättningarna för tunnelbaneutbyggnaden kan genomföras. Staden medfinansierar projektet med 2 950 miljoner kronor samt har i enlighet med beslutet åtagit sig att bygga 45 900 bostäder inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen till år 2030.

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 förbundet 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.

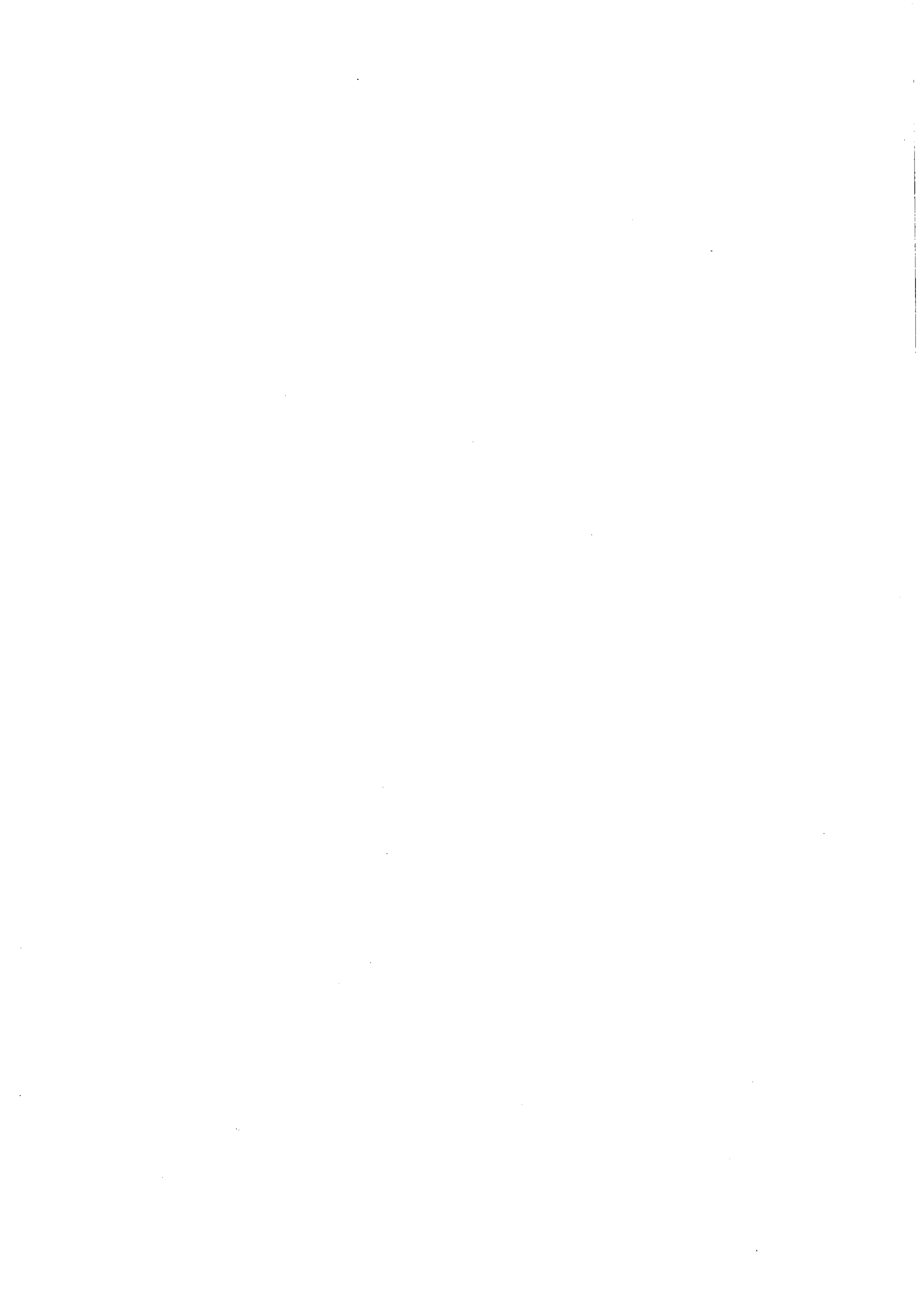
Stadsledningskontoret konstaterar att projektet är i linje med tidigare fattade beslut om program för Slakthusområdet i stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2017 samt inriktningsbeslutet för Slakthusområdet i kommunfullmäktige den 3 april 2017.

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



Bilaga nummer 1
 Till tjänsteutl./med
 av den 14/1 2018
 Dnr 62048-03885

Text	Bilaga till avtal med röd markering utvisande styckeindelningen	1:1000
2018-06-26	Skala	



Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd ("**Staden**") och Fastighets AB Palmfelt Center, org.nr 556833–4535, c/o Stadshuset, 105 35 Stockholm ("**Tomträttshavaren**") har denna dag träffats följande

AVTAL

Staden och Tomträttshavaren kallas gemensamt "**Parterna**".

1 Bakgrund

- 1.1 Tomträttshavaren är innehavare av tomträten ("**Tomträten**") till fastigheten Stockholm Sandhagen 10 ("**Fastigheten**"). Staden är lagfaren ägare till Fastigheten.
- 1.2 Program för Slakthusområdet och inriktningsbeslut antogs i stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige våren 2017. Del av Fastigheten avses i framtiden utgöra torg, trafikområde och ny kvartersbildning. Detalj- och järnvägsplan för tunnelbana Nacka-Söderort var ute på granskning våren 2018.

Parterna har, mot bakgrund av ovanstående, kommit överens om att tomträten avseende den del av Fastigheten som framgår av bilaga 1 ("**Styckningslotten**"), vilken idag är bebyggd med en byggnad som inrymmer lokaler och parkeringsgarage m m, ska upphöra och att egendom belägen på Styckningslotten ska överlåtas till Staden.

Detta avtal ska närmare reglera ett sådant upphörande jämte överlåtelse.

2 Överlåtelse och köpeskillning

- 2.1 Tomträttshavaren överlåter på Tillträdesdagen till Staden samliga inom Styckningslotten belägna byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör tillbehör till Tomträten enligt jordabalkens regler ("**Egendomen**") för en överenskommen köpeskillning om etthundrafyrtiofyramiljoneråttahundratusen (144 800 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

3 Tillträde

Staden ska tillträda Egendomen den 31 januari 2020, om inte Parterna dessförinnan överenskommer om annat ("**Tillträdesdagen**").

Äganderätten till Egendomen övergår till Staden på Tillträdesdagen.

4 Betalning

Staden ska erlägga Köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på Tomträttshavarens plusgiro 94277-1. Tomträttshavaren ska efter erhållande av Köpeskillingen utfärda en kvittens, varigenom Tomträttshavaren kvitterar mottagandet av Köpeskillingen. Kvittensen ska upprättas i två exemplar och utväxlas mellan Parterna.

5 Inskränkning av Tomträten

Staden och Tomträttshavaren ska, efter det att villkoren i punkt 19 (Avtalets giltighet) är uppfyllda, upprätta och underteckna ett slutligt tilläggsavtal till gällande tomträtsavtal för Fastigheten i huvudsaklig överensstämmelse med bifogat utkast, bilaga 2.

Tilläggsavtalet ska reglera bl a ändamål, antal kvm utnyttjningsbar bruttoarea och årlig avgäld för Fastigheten från och med den dag avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft.

6 Fastighetsbildning

Staden ska ansöka om fastighetsbildning efter avtalets undertecknande samt stå för fastighetsbildningskostnaderna.

I första hand ska fastighetsbildning genomföras genom avstyckning. För det fall det visar sig inte vara möjligt att genomföra en avstyckning av Styckningslotten eller om Parterna överenskommer om annat är Parterna överens om att Styckningslotten istället genom fastighetsreglering ska tillföras Stadens fastighet Stockholm Johanneshov 1:1.

Tomträttshavaren ska i den utsträckning som krävs vara behjälplig och medverka vid fastighetsbildningen för att fullgöra detta avtal.

7 Friskrivning

Staden har beretts tillfälle att undersöka Egendomen och Styckningslotten samt därutöver erhållit information om Egendomen från Tomträttshavaren. Staden är i egenskap av ägare till Fastigheten även väl införstådd med Styckningslottens skick.

Egendomen överläts i befintligt skick. Staden friskriver Tomträttshavaren från allt ansvar, vad gäller Egendomen och Styckningslotten, för faktiska och rättsliga fel och brister, liksom för andra fel i Egendomens eller Styckningslottens fysiska skick såsom t.ex. brister i miljöhänsende, rådhetsfel och ansvar för s.k. dolda fel.

Friskrivningen enligt denna punkt 7 gäller dock inte Tomträttshavarens uttryckliga garantier och åtaganden enligt detta avtal.

8 Försäkring

Tomträttshavaren garanterar att den överlåtna Egendomen är försäkrad fram till och med Tillträdesdagen och Styckningslotten fram till och med det att fastighetsbildningen enligt punkten 6 ovan vunnit laga kraft.

Drabbas Egendomen eller Styckningslotten före Tillträdesdagen respektive dag för laga kraft för fastighetsbildningen av skada ska Parternas skyldigheter att genomföra överlåtelsen enligt detta avtal ändå stå fast, varvid Staden, i förekommande fall, inträder i försäkringstagarens (Tomträttshavaren) rätt till ersättning. Tomträttshavaren ska då biträda Staden gentemot försäkringsbolaget. Kostnaden för eventuell självrisk ska bäras av Tomträttshavaren.

9 Handlingar angående den överlåtna Egendomen m m

Tomträttshavaren ska på Tillträdesdagen till Staden överlämna de handlingar angående den överlåtna Egendomen samt angående Styckningslotten som är av betydelse för ägaren av Styckningslotten och Egendomen.

10 Hyresavtal m m

10.1 Stadens avsikt är att riva och bortforsla på Styckningslotten befintliga byggnader, anläggningar och annan egendom. Tomträttshavaren är medveten om att det är av stor vikt för Staden att rivningen kan påbörjas direkt efter Tillträdesdagen.

10.2 Parterna är därför överens om att Tomträttshavaren ska tillse att Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen på Tillträdesdagen

- inte belastas av några hyresavtal, andra nyttjanderättsavtal, inteckningar (inteckningar upphör dock först sedan avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft), inskrivningar, servitut eller andra belastningar och att samtliga hyresgäster, nyttjanderättshavare och andra avflyttat senast detta datum samt att ingen egendom kvarlämnats som inte ingår i Stadens förvärv enligt detta avtal och
- separerats tekniskt från den del av Fastigheten som inte utgör Styckningslotten. Separeringen avses i huvudsak genomföras i enlighet med vad som beskrivs i bilaga 3. Styckningslotten och stamfastigheten ska på Tillträdesdagen vara helt separerade vad avser installationer m.m.

11 Parkeringsplatser

Staden förbinder sig att, efter samråd med berörda parter, tillse att det finns ca 100 provisoriska parkeringsplatser i en eller flera blivande och/eller befintliga parkeringsanläggningar på närliggande fastigheter i form av hårdgjord markparkering för tiden efter Tillträdesdagen och fram till dess att Tomträttshavaren får tillgång till parkeringar genom parkeringsköp enligt intentionsavtal med Stockholm Parkering AB, dock längst till den 31 december 2023. Stadens avsikt är att ovanstående parkeringsplatser i första hand ska tillhandahållas genom en provisorisk parkeringsplats på fastigheterna Sandhagen 4 och 5. Staden åtagande i denna punkt är inte någon utfästelse om hur länge fastigheterna Sandhagen 4 och 5 kommer kunna nyttjas som provisorisk parkering och de provisoriska parkeringsplatser kan, i enlighet med vad som anges ovan, tillhandahållas på annan fastighet i närområdet. Tomträttshavaren är medveten om att parkeringsplatserna inte kommer att vara exklusiva för Tomträttshavarens hyresgäster.

12 Tomträttshavarens garantier

Tomträttshavaren garanterar per dagen för undertecknande av detta avtal ("Avtalsdagen") att

- ålägganden eller förelägganden från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten eller annan myndighet inte föreligger avseende Styckningslotten eller Egendomen.

Tomträttshavaren garanterar per Tillträdesdagen att

- Tomträttshavaren är ägare av Egendomen,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte belastas av några hyresavtal, andra nyttjanderättsavtal, inteckningar (inteckningar upphör dock först sedan avsedd fastighetsbildning vunnit laga kraft), inskrivningar, servitut eller andra belastningar och att samtliga hyresgäster, nyttjanderättshavare och andra ska ha avflyttat senast detta datum samt att ingen egendom kvarlämnas som inte ingår i Stadens förvärv enligt detta avtal,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte besväras av några rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande mot Staden,
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar separerats från Fastigheten enligt vad som närmare beskrivs i bilaga 3.
- Styckningslotten och därpå belägna byggnader, anläggningar och utrymmen inte belastas av andra inskrivningar än som framgår av bilagt fastighetsregisterutdrag, bilaga 4.

13 Intäkter/kostnader

Alla skatter, räntor och andra kostnader för Egendomen som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska betalas av Tomträttshavaren och för tiden därefter av Staden. All avkastning och alla andra

intäkter från Egendomen som belöper på tiden före Tillträdesdagen ska tillkomma Tomträttshavaren och för tiden därefter Staden.

Om inte Parterna överenskommer om annat ska likvidavräkning upprättas på Tillträdesdagen och reglering ske genom betalning inom 30 dagar därefter.

14 Mervärdesskatt

Staden och Tomträttshavaren är överens om att jämkningsskyldigheten avseende mervärdesskatt ska övertas av Staden. Tomträttshavaren ska senast på Tillträdesdagen överlämna en jämkningshandling i enlighet med vad som anges i mervärdesskattelagen 8 a kap 15-17 §§.

15 Ersättningsfrågor m m

Det noteras att någon ersättning utöver Köpeskillingen inte utgår enligt detta avtal och att Parterna reglerar ytterligare ersättning separat avtal avseende ersättning för vissa kostnader rörande hyresgäster, rivning och separering av byggnader.

16 Förvaltning

Staden ska inte överta några avtal från Tomträttshavaren.

Tomträttshavaren ska fortsätta förvalta Egendomen och Styckningslotten enligt gällande tomträttsavtal och tillämplig lag under tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen respektive, vad avser Styckningslotten, dag för laga kraft av fastighetsbildningsbeslut enligt punkten 6 ovan.

Tomträttshavaren förbinder sig att från Avtalsdagen och fram till och med Tillträdesdagen inte vidta några åtgärder som försvårar eller förhindrar genomförande av detta avtal såsom fastighetsbildningen, Stadens förvärv av Egendomen och den planerade rivningen.

Staden kan efter Tillträdesdagen komma att teckna egna avtal med en eller flera nya eller befintliga hyresgäster. Om Staden så begär ska Tomträttshavaren vara Staden behjälplig i detta samt, om Staden bedömer det vara möjligt, mot ersättning svara för förvaltningen av tecknade avtal och – i behövlig omfattning – byggnaderna på Styckningslotten. Parterna ska om någon av Parterna så begär upprätta separat avtal rörande sådan eventuell förvaltning.

17 Kontaktpersoner

Parterna ska utse varsin namngiven kontaktperson som ansvarar för kommunikationen Parterna emellan i frågor som rör detta avtal. Part ansvarar för att informera den andra parten om vem som utses till kontaktperson samt att uppdatera informationen för det fall kontaktpersonen avslutar sin anställning eller av annan anledning byts ut.

18 Ändringar eller tillägg

Varje ändring eller tillägg till detta avtal kan endast ske genom en skriftlig handling som hänvisar till detta avtal och som undertecknas av båda parter. Tomträttshavaren har inte rätt att, helt eller delvis, överlåta detta avtal eller rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal på annan utan Stadens skriftliga medgivande.

19 Avtalets giltighet

Parterna prestationer enligt detta avtal är villkorade av att

(i) Tomträttshavarens styrelse och styrelsen i S:t Erik Markutveckling AB godkänner försäljningen av Egendomen och inskränkningen av tomträtten i enlighet med de villkor som följer av detta avtal och godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader (se punkt 15 ovan); och

(ii) Kommunfullmäktige i Stockholms kommun godkänner avtalet, genom beslut som senare vinner laga kraft.

(iii) Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader (se punkt 15 ovan), genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om inte kommunfullmäktige enligt ovan godkänner avtalet senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, styrelsen i Tomträttshavaren och S:t Erik Markutveckling AB fattat beslut enligt ovan senast 2019-03-31 och Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd enligt ovan godkänner avtal om ersättning för vissa kostnader senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, är detta avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

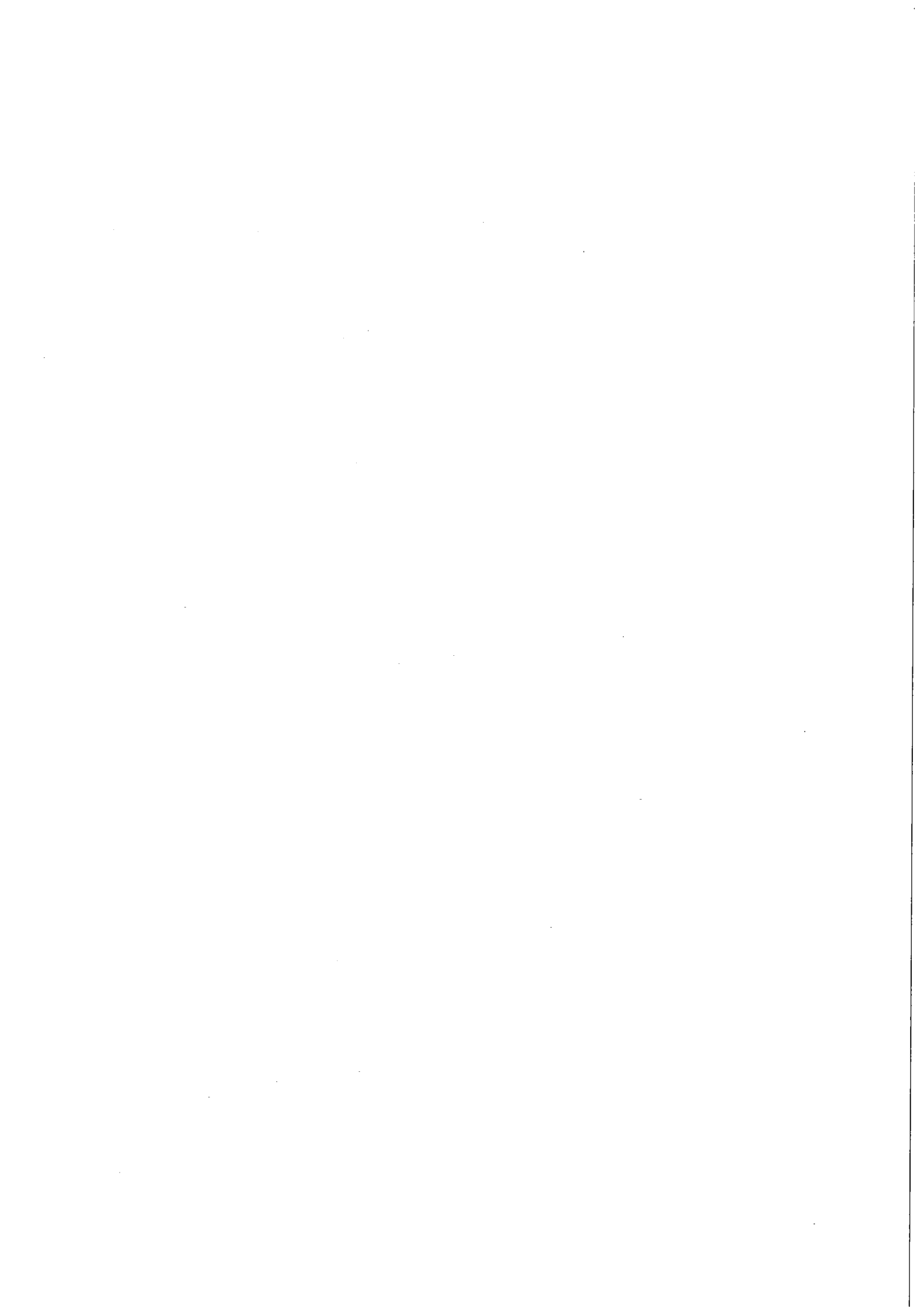
Datum:

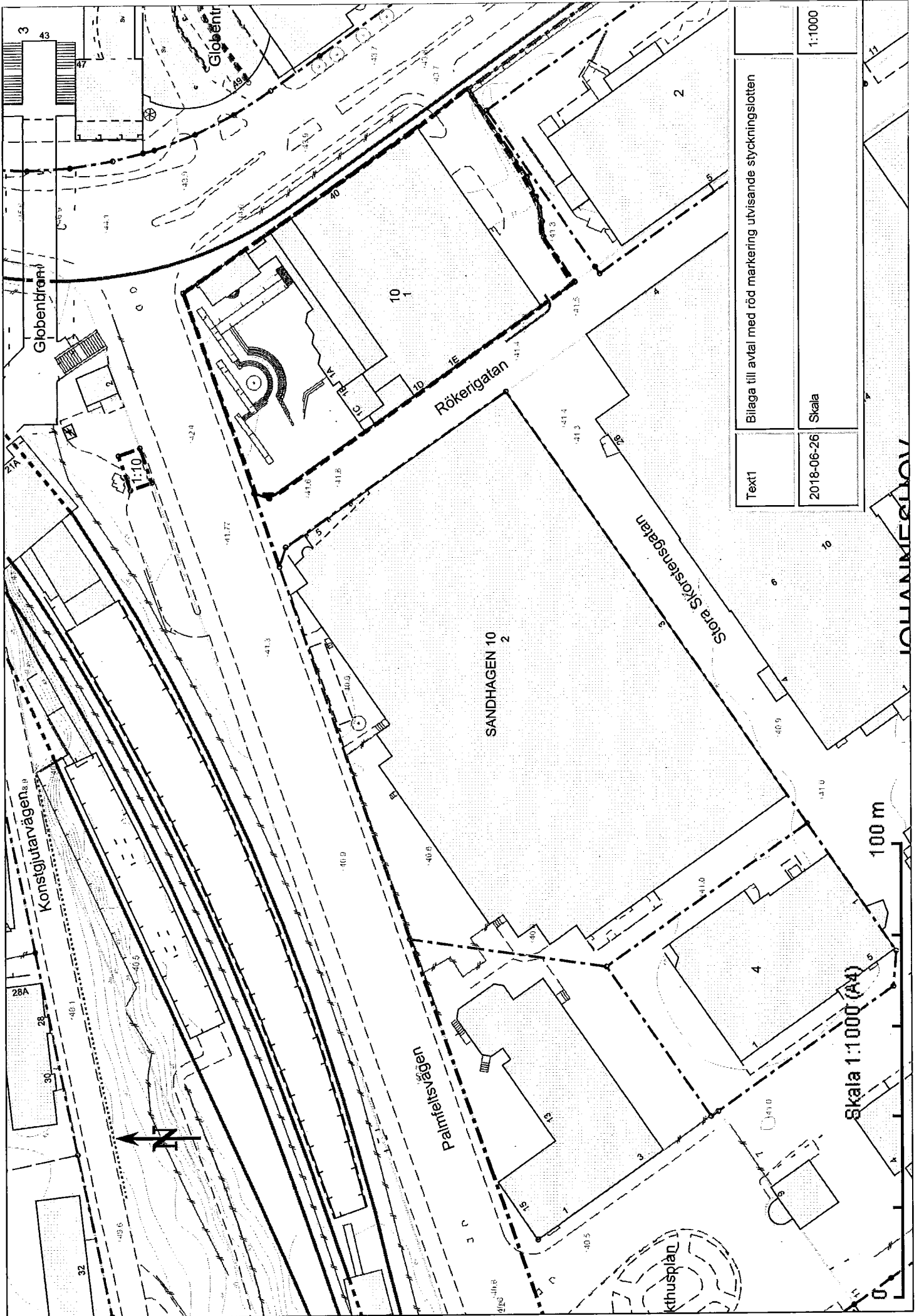
Fastighets AB Palmfelt Center

**Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd**

Namnförtydligande

Namnförtydligande





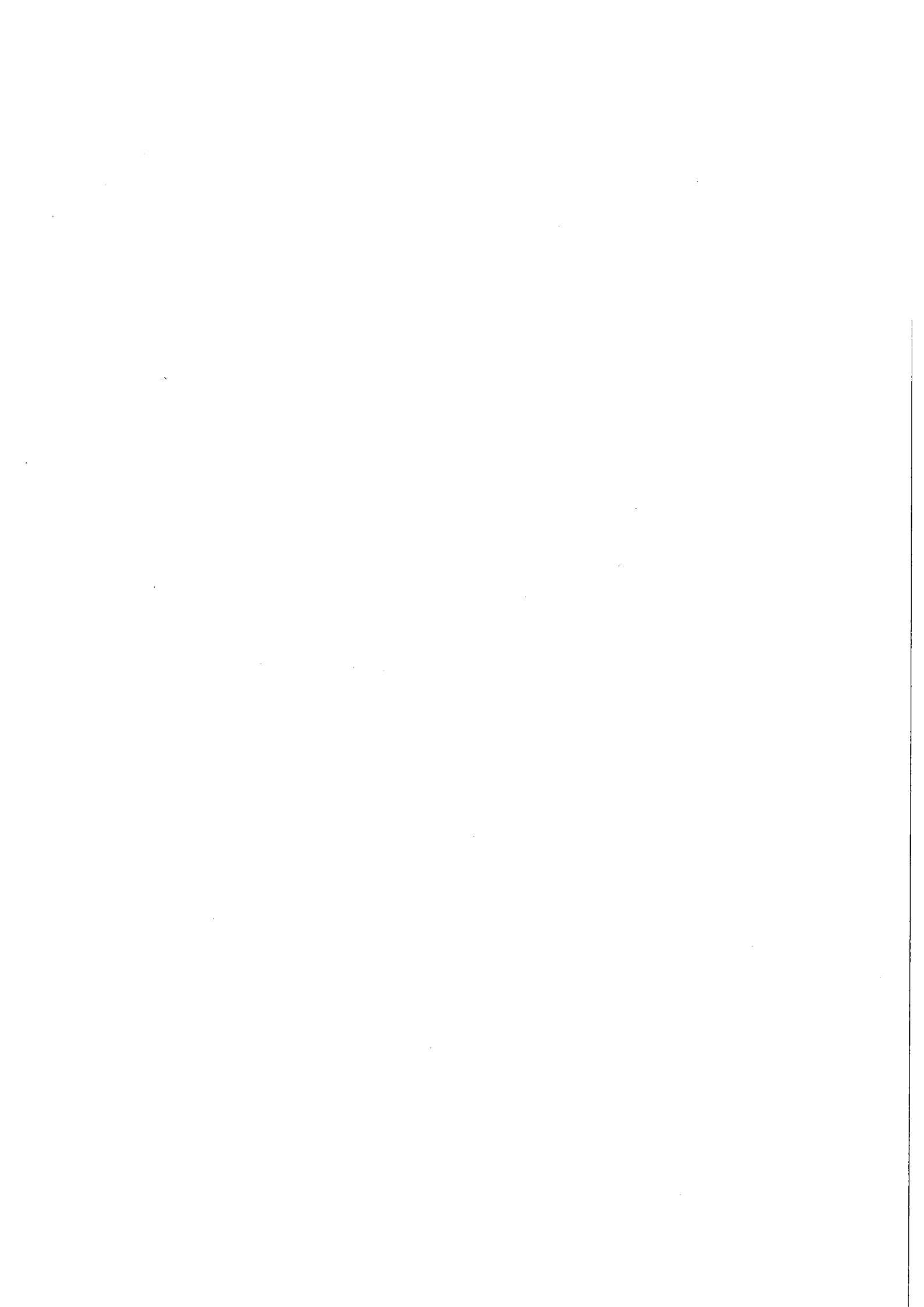
Text1	Bilaga till avtal med röd markering utvisande styckningslotten
2018-06-26	Skala
	1:1000

Skala 1:1000 (A4)

100 m



JOLAN MELOV



Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, org.nr 802000-8598, och Fastighets AB Palmfelt Center, org.nr 556833-4535, som civilrättslig och registrerad innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Sandhagen 10 inom stadsdelen Johanneshov, Stockholms kommun, har träffats följande

TILLÄGGSAVTAL

till tomträttsavtalet för Stockholm Sandhagen 10.

1. Fastigheten Stockholm Sandhagen 10 ska genom fastighetsbildning inskränkas till att enbart omfatta den del av fastigheten som markerats med rött i bilaga 1. Arealen för fastigheten Stockholm Sandhagen 10 blir efter fastighetsbildningen ca 8587 kvm. Tomträtten ska omfatta den del av fastigheten Stockholm Sandhagen 10 som återstår efter genomförd fastighetsbildning.
2. Den del av Stockholm Sandhagen 10 som inte längre ska utgöra del av Stockholm Sandhagen 10 (markerad med blått i bilaga 1), ska genom fastighetsbildning avskiljas från fastigheten Stockholm Sandhagen 10. Tomträtten till den genom fastighetsbildning avskilda delen av fastigheten Stockholm Sandhagen 10 ska upphöra att gälla från och med den dag fastighetsbildningen enligt punkt 1 ovan vinner laga kraft.
3. Den årliga tomträttsavgälden är, om ej annat överenskomms eller av domstol bestäms, 4 647 000 kronor.
4. Tomträttsavtalets bestämmelse om ändamål och utnyttjningsbar bruttoarea under rubriken "Ändamål och byggnadsskyldighet" på första sidan ändras på följande sätt:
Ändamål: Kontor och datorhallar.
m² utnyttjningsbar bruttoarea (BTA, U): 39 000 m²
Disposition av BTA,U:
Kontor: 32 000 m²
Datorhallar i källare: 7 000 m²
5. Bestämmelserna i detta avtal ska gälla från och med den dag fastighetsbildningsförrättningen enligt punkt 1 ovan vinner laga kraft.
6. I övrigt gäller bestämmelserna i tomträttsavtalet oförändrade.
7. Förrättningskostnaderna ska betalas av Stockholms kommun.
8. Stockholms kommun åtar sig att ansöka om inskrivning av detta tilläggsavtal. Samtliga därmed förenade kostnader erläggs av Stockholms kommun.

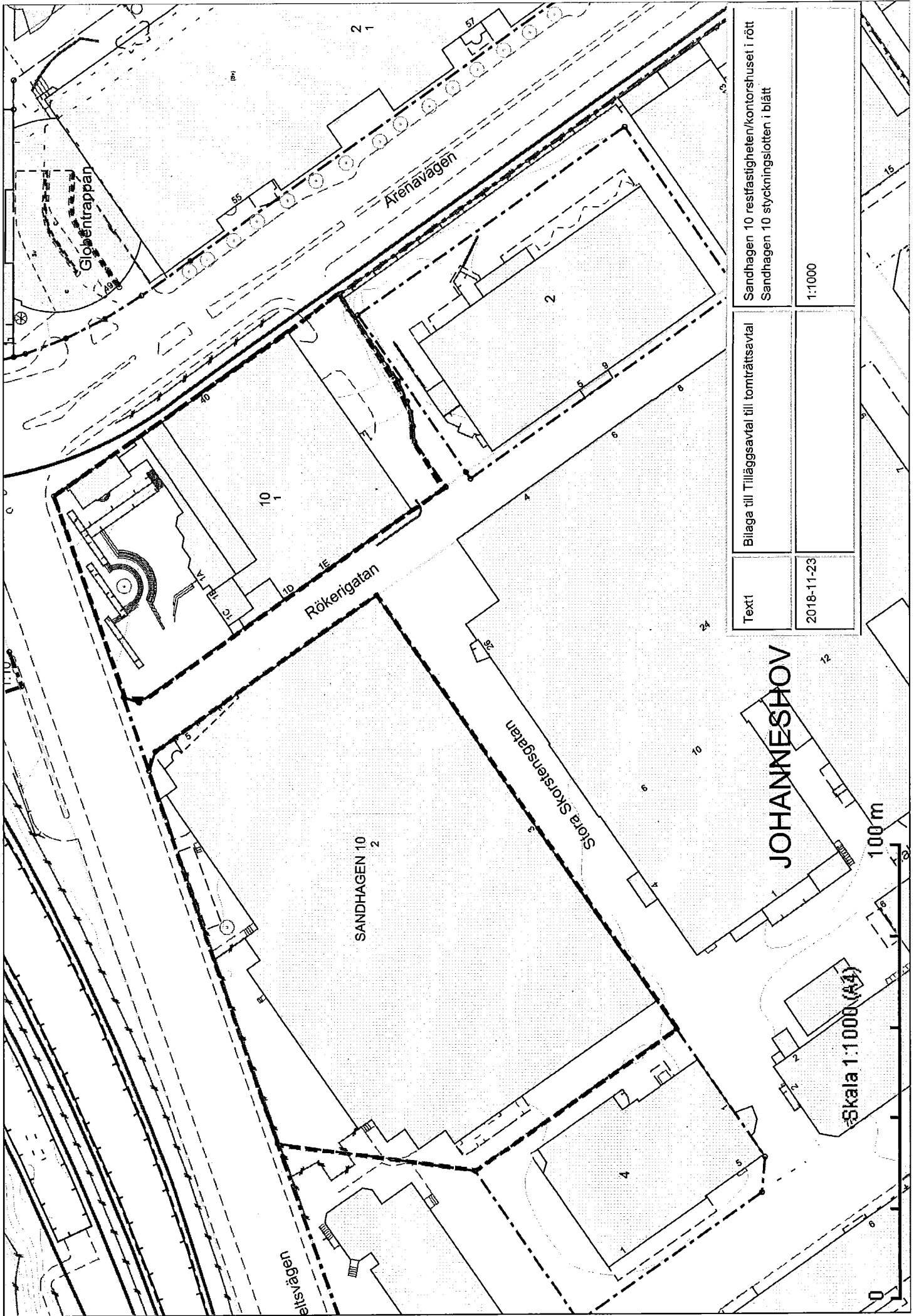
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den ____ 201

STOCKHOLMS KOMMUN GENOM
EXPLOATERINGSNÄMNDEN

Stockholm den ____ 201

FASTIGHETS AB PALMFELT CENTER



Text1	2018-11-23	Bilaga till Tilläggsavtal till tomträttsavtal	1:1000
		Sandhagen 10 restfastigheten/kontorshuset i rött	
		Sandhagen 10 styckningsloten i blått	

JOHANNESHÖV

Skala 1:1000 (A4)

100 m

SANDHAGEN 10
2

Rökerigatan

Arenavägen

Stora Skorstensgatan

Glohettrappan

Elstvägen



2018-08-14

FLYTT AV STÄLLVERK I PALMFELT CENTER

Bakgrund

Palmfelt Center (Sandhagen 10) består av två byggnader, kontorshuset och parkeringshuset. Fastighetens elförsörjning sker via Fortums högspänningsnät (10 kV). Fortum ansvarar för matning fram till fastighetens högspänningsställverk (10 kV) som är beläget i det parkeringshus som ska rivas. Med anledning av detta måste högspänningsställverket ”flyttas” till kontorshusets källarplan.

Tidplan och genomförande

Projekteringen avseende det nya ställverket är påbörjad och genomförs av el-projekteringsföretaget ELE Engineering AB i samråd med fastighetsägaren och Fortum. Projekteringen planeras vara slutförd i oktober 2018. Det nya ställverket skall enligt tidplanen vara uppmonterat och driftsatt halvårsskiftet 2019.

Fastighetens el-matning sker idag från två håll, under hösten 2019 kommer den ena ringmatningen kopplas om till att försörja det ”gamla” ställverket och den andra ringmatningen det nya ställverket.

Under hösten 2019 kommer succesiv omläggning ske till fastighetens fem befintliga transformatorstationer, där högspänningen transformeras till lågspänning. Fyra av dessa omläggningar kan utföras med full redundans, dvs försörjning via el-nätet. Vid omläggning till femte och sista transformatorstationen kommer dock fastigheten och dess datorhallar att el-försörjas enbart med reservkraft. Varje omläggning är beräknad att ta 16-24 timmar.

När omläggningen är genomförd kan det gamla ställverket kopplas ur, varefter kontorshuset åter har el-matning från två håll.

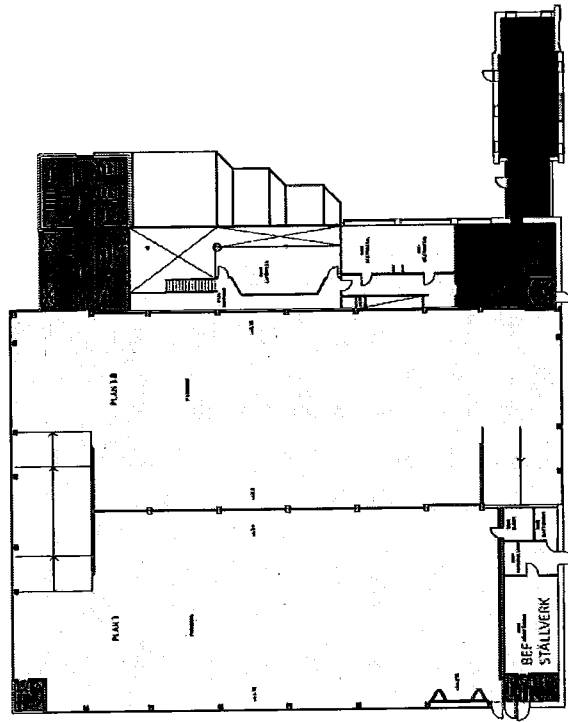
S:t Erik Markutveckling AB

Pär Sandström

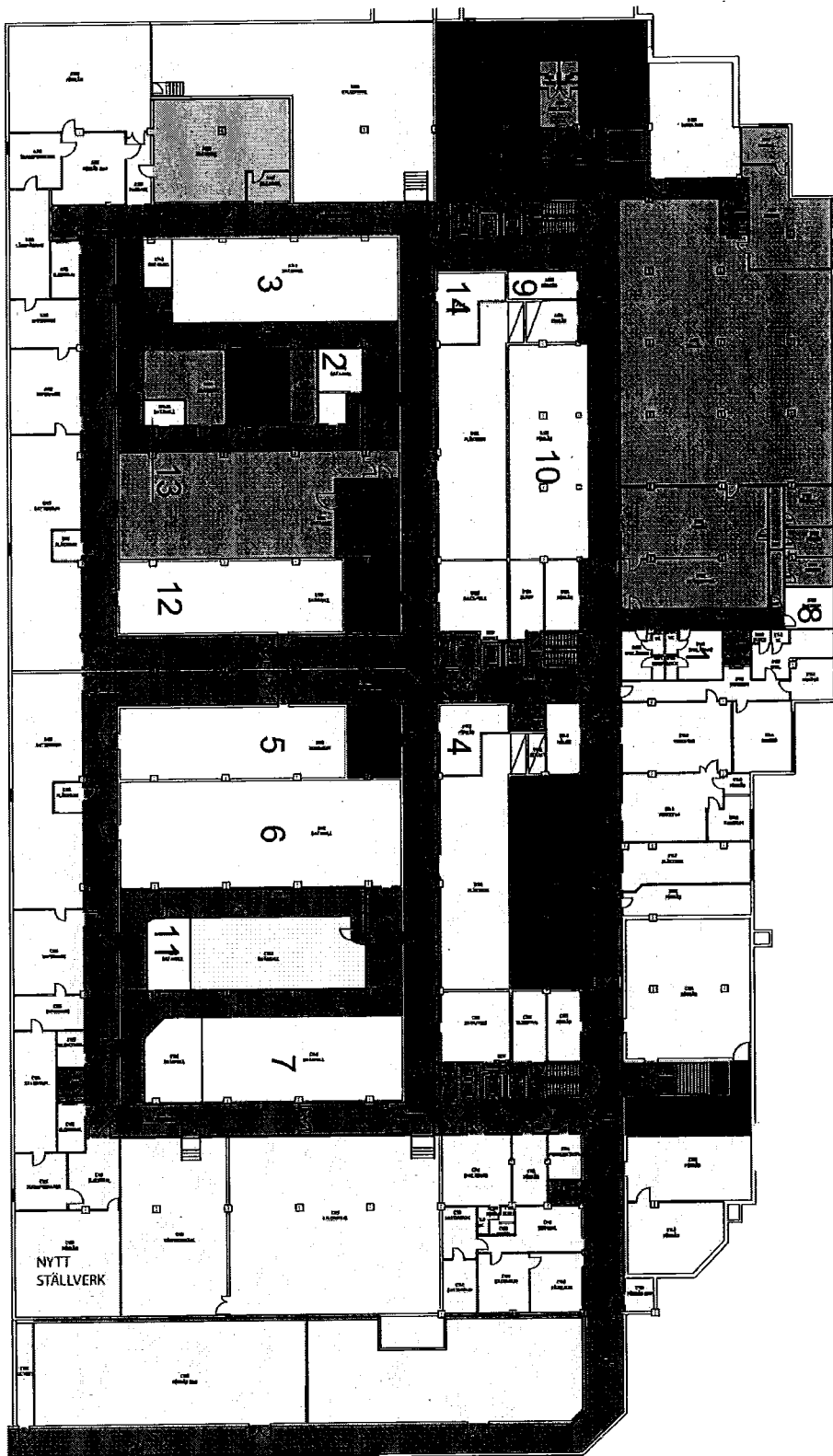
Bilaga 1: Befintligt läge ställverk

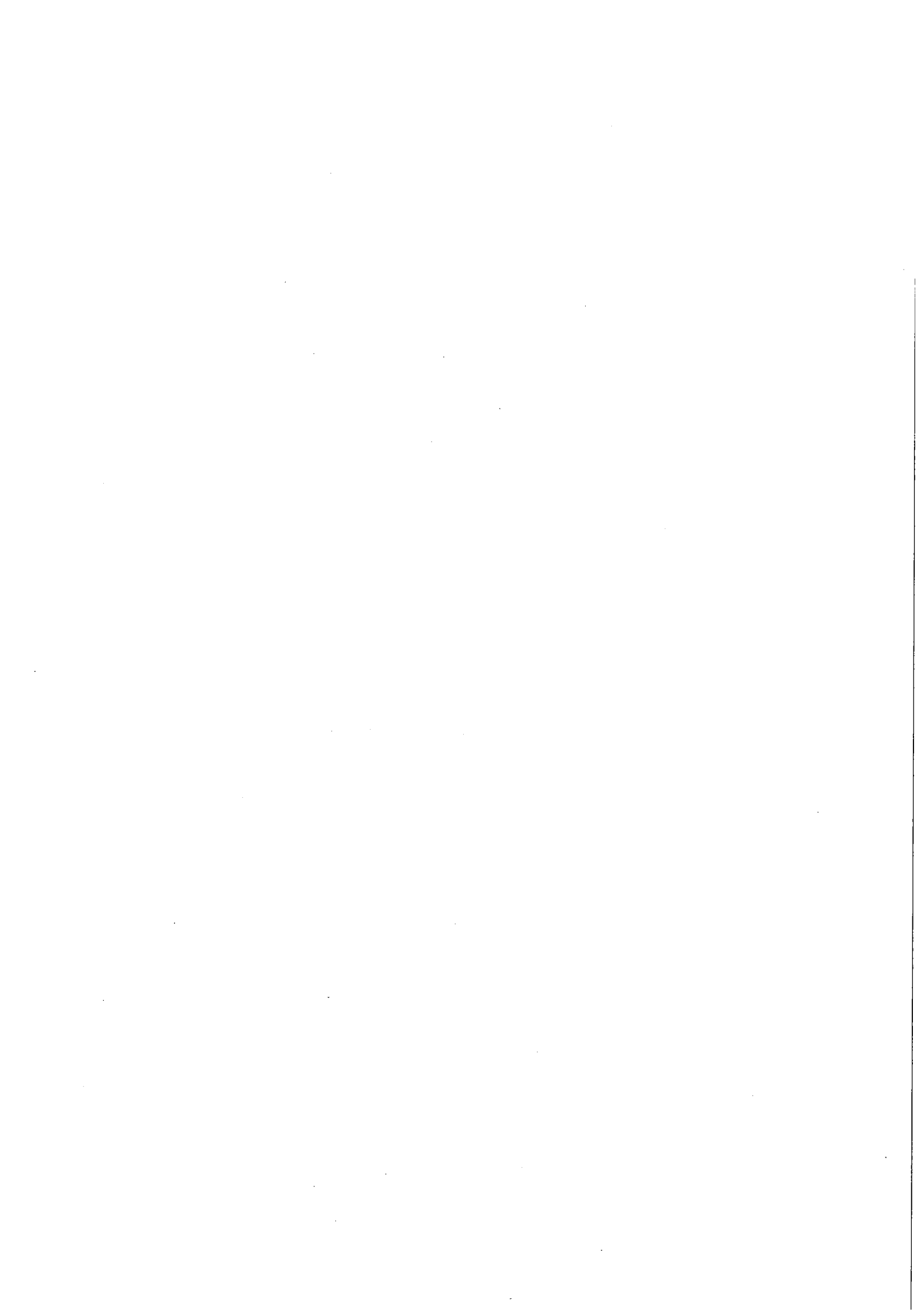
Bilaga 2: Nytt läge ställverk

PLAN 3 HUSD



PLAN 1





S:T ERIK MARKUTVECKLING

2018-11-22

KONSTRUKTIONSBEDÖMNING AVS SÄRSKILJNING P-HUS/KONTORSHUS (SANDHAGEN 10)

Enligt konstruktionsutlåtande från Hillstatik AB är det fullt möjligt att spara underbyggnaden (kulvert och datahallar under Rökerigatan), men rivning i anslutning till underbyggnaden måste utföras med försiktighet.

Väggen på P-huset är bärande för såväl P-hus som underbyggnad, varför den måste behållas. Bjälklaget på P-hussidan kan sågas bort. Grundläggningen för väggen lämnas intakt (se bilaga 1 och 2).

St Erik Markutveckling AB

Pär Sandström

Bilaga 1: Bild på P-hus med inskissad underbyggnad

Bilaga 2: Planritning källarplan P-hus/underbyggnad



**Stockholms
stad**

*Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB*

S:t Erik Markutveckling AB
Postadress
c/o Stockholms Stadshus AB
105 35 STOCKHOLM

Org.nr 556064-5813
Besöksadress
Kaplansbacken 10

Telefon
08-508 290 00
E-post
info@sterikmark.se

Fax
08-509 290 80

