

**Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheten Mårtensdal 6 och 10 samt Hammarbyhöjden 1:1 med Remulus Svealand 5 AB, samt utökad markanvisning inom samma fastighet**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 135,3 mnkr godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

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

Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag inom Skanska AB) upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Södra Hammarbyhamnen 1:1 i Södra Hammarbyhamnen. Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Mårtensdal.

Kvarteret Mårtensdal ska enligt detaljplanerna avseende Mårtensdal 6 m.m. (Dp 2012-02448-54) och del av Mårtensdal 6 (Dp 2001-04840-54) utvecklas bland annat med ny kontorsbebyggelse. Området har nu huvudsakligen industrikaraktär och innehåller bland annat nätstationer, ställverk och en betongfabrik. Inom området finns även ett transportband som fraktar ballast från hamnen i norr till betongfabriken.

Inriktningsbeslut för projekt Mårtensdal fattades av exploateringsnämnden den 19 januari 2012. I samband med detta gjordes även en markanvisning till

Remulus Svealand 5 AB avseende del av fastighet Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1. Markanvisningen avser kontor runt befintlig industriverksamhet, i enlighet med detaljplan Mårtensdal 6 m.m. (Dp 2012-02448-54). Markanvisningen förlängdes den 25 april 2016.

Genomförandebeslut för projektet fattades av nämnden den 2 februari 2014. Investeringsutgifterna beräknades då till 48,3 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 7,2 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknades till 476,4 miljoner kronor och nettovärdet beräknades till 346 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har inom ramen för projekt Mårtensdal beslutat om två överenskommelser om exploatering med Remulus Svealand 5 AB, den 2 februari 2014 och den 12 november 2015. Enligt dessa överenskommelser har bolaget förvärvat mark för uppförande av cirka 45 500 kvadratmeter BTA kontor (Hus 1 och Hus 4). Dessa byggnader är under uppförande och inflyttning planeras hösten 2020 respektive våren 2021.

Enligt den nu framtagna överenskommelsen om exploatering med samma bolag säljer staden mark för uppförande av kontorsbyggnader som betecknas Hus 2A, Hus 2B och Hus 2C. Byggnaderna har 8-9 våningar, och den värdegrundande arean är sammanlagt cirka 17 100 kvadratmeter BTA. I Hus 2A planeras en entré till Gullmarsplans tunnelbanestation.

Hus 2A ingick i den markanvisning som beslutades i januari 2012. Den befintliga verksamheten Betongindustri AB har tidigare haft option på markanvisning avseende Hus 2B. Denna option överlät bolaget år 2017 till Skanska Fastigheter AB, som i sin tur överlät optionen till dotterbolaget Remulus Svealand 5 AB. Markanvisningen för Hus 2A har därefter utökats till att även omfatta Hus 2B. I den nu framtagna överenskommelsen ingår en ytterligare utökning av markanvisningen att även omfatta Hus 2C.

Markpriset varierar beroende på våningsplan. En prisreduktion med 40 procent utgår för de nedersta våningarna. För Hus 2A och Hus 2B väster om transportbandet uppgår priset till 5 000 kronor per kvadratmeter BTA för plan 5-9, i prisläge 1 november 2011. För Hus 2B och Hus 2C öster om transportbandet är markpriset 13 250 kronor per kvadratmeter BTA för plan 5-9, i prisläge 1 augusti 2019. Angivna priser ska justeras med index fram till tillträdesdagen.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 135,3 miljoner kronor.

Exploateringsnämndens expertråd godkände ärendet den 19 september 2019.

Enligt överenskommelsen ska bolaget svara för eventuell marksanering inom fastigheten upp till Naturvårdverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid föroreningar över MKM står staden för

saneringskostnaderna. Bolaget svarar för och bekostar också fastighetsbildning, återställnings- och anslutningsarbeten som på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, samt projektering och utförande av all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.

Risker som beskrivs i ärendet är att befintliga aktörer inom området: Betongindustri AB, Ellevio AB, Svenska kraftnät och trafiknämnden, behöver kunna bedriva sin verksamhet ostört under genomförandet. Detta ställer krav på bolaget att samråda med och ta hänsyn till de berörda kring byggtrafik, etableringar och byggområden. Genomförandet förutsätter och ett gott samarbete mellan bolaget och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT).

Överenskommelse är villkorad av godkännande i kommunfullmäktige senast 31 augusti 2020.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mårtensdal som tillför nya arbetsplatser i ett bra läge.*

## Mina synpunkter

Stockholm växer och detta projekt utgör en viktig pusselbit för utbyggnationen av tunnelbanan i staden. Projektet tillför många nya arbetsplatser i ett mycket bra kollektivtrafikläge för söderort. Bedömningen som gjorts är att projektet är lönsamt och bidrar till stadens övergripande mål om att byggas attraktivt, funktionsblandat och tätt. Det byggs mycket nytt runt Hammarby Sjöstad och Mårtensdal vilket jag välkomnar. Projektet skapar också tydligare gränser mellan industriområde och övrig bebyggelse och skapar ökad trygghet då verksamhet i bostenvåningar bidrar till en mer levande stadsbild. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilaga

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom kvarteret Mårtensdal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

1. Försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 135,3 mnkr godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Stockholm den 18 december 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Anna König Jerlmyr

*Mats Larsson*

## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag inom Skanska AB) upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor inom fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Södra Hammarbyhamnen 1:1 i Södra Hammarbyhamnen. Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Mårtensdal.

Kvarteret Mårtensdal ska enligt detaljplanerna avseende Mårtensdal 6 m.m. (Dp 2012-02448-54) och del av Mårtensdal 6 (Dp 2001-04840-54) utvecklas bland annat med ny kontorsbebyggelse. Området har nu huvudsakligen industrikaraktär och innehåller bland annat nätstationer, ställverk och en betongfabrik. Inom området finns även ett transportband som fraktar ballast från hamnen i norr till betongfabriken.

Inriktningsbeslut för projekt Mårtensdal fattades av exploateringsnämnden den 19 januari 2012. I samband med detta gjordes även en markanvisning till Remulus Svealand 5 AB avseende del av fastighet Mårtensdal 6 och Hammarbyhöjden 1:1. Markanvisningen avser kontor runt befintlig industriverksamhet, i enlighet med detaljplan Mårtensdal 6 m.m. (Dp 2012-02448-54). Markanvisningen förlängdes den 25 april 2016.

Genomförandebeslut för projektet fattades av nämnden den 2 februari 2014. Investeringsutgifterna beräknades då till 48,3 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 7,2 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknades till 476,4 miljoner kronor och nettovärdet beräknades till 346 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har inom ramen för projekt Mårtensdal beslutat om två överenskommelser om exploatering med Remulus Svealand 5 AB, den 2 februari 2014 och den 12 november 2015. Enligt dessa överenskommelser har bolaget förvärvat mark för uppförande av cirka 45 500 kvadratmeter BTA kontor (Hus 1 och Hus 4). Dessa byggnader är under uppförande och inflyttning planeras hösten 2020 respektive våren 2021.

Enligt den nu framtagna överenskommelsen om exploatering med samma bolag säljer staden mark för uppförande av kontorsbyggnader som betecknas Hus 2A, Hus 2B och Hus 2C. Byggnaderna har 8-9 våningar, och den värdegrundande arean är sammanlagt cirka 17 100 kvadratmeter BTA. I Hus 2A planeras en entré till Gullmarsplans tunnelbanestation.

Hus 2A ingick i den markanvisning som beslutades i januari 2012. Den befintliga verksamheten Betongindustri AB har tidigare haft option på markanvisning avseende Hus 2B. Denna option överlät bolaget år 2017 till Skanska Fastigheter AB, som i sin tur överlät optionen till dotterbolaget Remulus Svealand 5 AB. Markanvisningen för Hus 2A har därefter utökats till att även omfatta Hus 2B. I den nu framtagna överenskommelsen ingår en ytterligare utökning av markanvisningen att även omfatta Hus 2C.

Markpriset varierar beroende på våningsplan. En prisreduktion med 40 procent utgår för de nedersta våningarna. För Hus 2A och Hus 2B väster om transportbandet uppgår priset till 5 000 kronor per kvadratmeter BTA för plan 5-9, i prisläge 1 november 2011. För Hus 2B och Hus 2C öster om transportbandet är markpriset 13 250 kronor per kvadratmeter BTA för plan 5-9, i prisläge 1 augusti 2019. Angivna priser ska justeras med index fram till tillträdesdagen.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 135,3 miljoner kronor.

Exploateringsnämndens expertråd godkände ärendet den 19 september 2019.

Enligt överenskommelsen ska bolaget svara för eventuell marksanering inom fastigheten upp till Naturvårdverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Vid föroreningar över MKM står staden för saneringskostnaderna. Bolaget svarar för och bekostar också fastighetsbildning, återställnings- och anslutningsarbeten som på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, samt projektering och utförande av all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.

Risker som beskrivs i ärendet är att befintliga aktörer inom området: Betongindustri AB, Ellevio AB, Svenska kraftnät och trafiknämnden, behöver kunna bedriva sin verksamhet ostört under genomförandet. Detta ställer krav på bolaget att samråda med och ta hänsyn till de berörda kring byggtrafik, etableringar och byggområden. Genomförandet förutsätter och ett gott samarbete mellan bolaget och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT).

Överenskommelse är villkorad av godkännande i kommunfullmäktige senast 31 augusti 2020.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 26 september 2019 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontorsändamål inom del av Mårtensdal 6 m.m. i Södra Hammarbyhamnen till Remulus Svealand 5 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Mårtensdal 6 m.m. till Remulus Svealand 5 AB med en försäljningsinkomst om cirka 135 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2019 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

#### Detaljplan

Området har idag huvudsakligen industrikaraktär och består av olika nätstationer, ställverk, en betongfabrik med mera samt kontorsbebyggelse under uppförande. Två detaljplaner berör projektet; *Mårtensdal 6 m.m.* (Dp 2012-02448-54) samt *del av Mårtensdal 6* (Dp 2001-04840-54).

Detaljplan för *Mårtensdal 6 m.m.* antogs av kommunfullmäktige 2016-06-13.

Planen medger nya kontorsytor om ca 73 000 m<sup>2</sup> samt ca 7 000 m<sup>2</sup> övriga lokaler för handel, småindustri m.m. Vidare möjliggör planen nybyggnad av samhällsviktiga anläggningar. Kontorsbyggnaderna består av byggnadskroppar om 5-9 våningar samt en högre del om ca 29 våningar (Hus 1). I byggnadernas nedre plan tillåts verksamheter som handel och ickestörande småindustri. Detaljplanen omfattar bland annat Hus 2A, se bild 2.

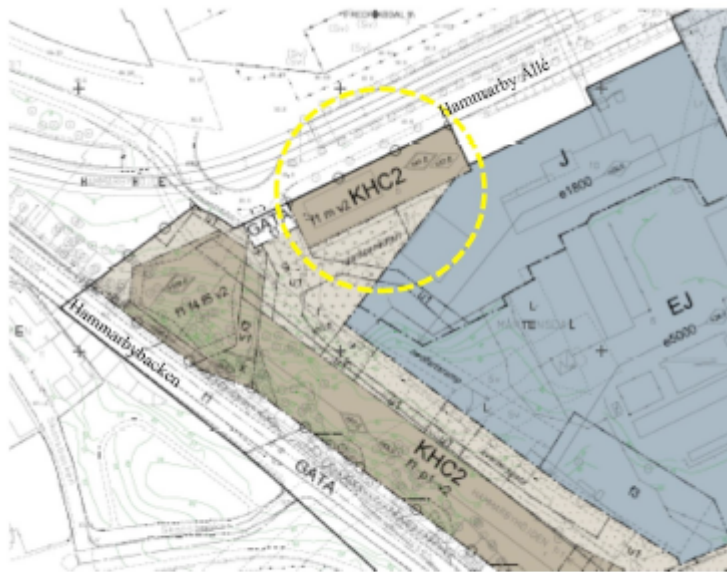
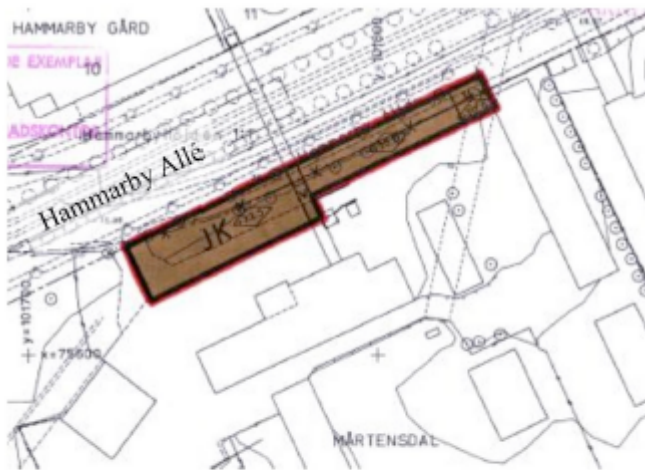


Bild 2 Urklipp från Detaljplan Mårtensdal 6 m.m (DP 2012-02448-54).  
Hus 2A inringat.

Detaljplan för del av fastigheten Mårtensdal 6 (Hus 2B och 2C, se bild 3) vann laga kraft 2002-09-19. Planen medger nya industri- och kontorsytor med handel i bottenvåningen. Byggnadskroppen består av 8-9 våningar, och omfattar även utrymme för ett transportband från ena sidan av Hammarby Allé till den andra. Transportbandet fraktar ballast från hamnen norr om Hammarby Allé till betongfabriken söder om den nya byggnaden.



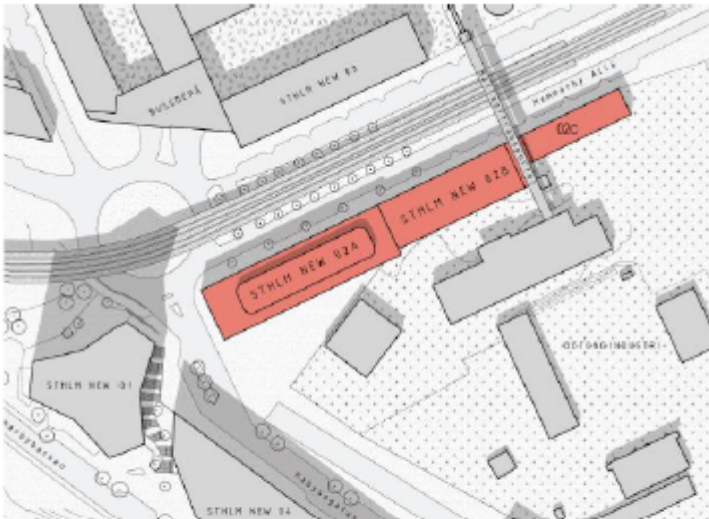


*Bild 3 Urklipp från Detaljplan för del av Mårtensdal 6 (DP 2001-04840). Hus 2B och 2C separeras av det tvärgående transportbandet tvärs Hammarby Allé.*

Fastigheterna som berörs av försäljningen är Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1.

#### Tidigare beslut

Staden har sedan tidigare träffat avtal med Remulus Svealand 5 AB (dotterbolag inom Skanska AB), nedan kallat Bolaget, angående exploatering av delar av kv Mårtensdal (ExplN 2014-02-06 samt ExplN 2015-11-12). Enligt avtalen förvärvar bolaget ca 45 500 m<sup>2</sup> BTA kontor (Hus 1 samt Hus 4) från staden.



*Bild 4 Hus 2A, 2B och 2C, markerade i rött, omfattas av aktuell överenskommelse om exploatering (Hus 2C dessutom av utökad markanvisning). På illustrationen syns även det transportband som löper 20 meter över marken från ena sidan av Hammarby Allé till den andra.*

#### **Hus 2A och 2B**

Hus 2A ingår i en större markanvisning till Bolaget som staden beslutade om i ExplN 2012-01-19 med en förlängning 2016-04-25. Syftet var att uppföra kontor runt befintlig industriverksamhet, i enlighet med detaljplan för kv Mårtensdal (DP 2012-02448).

För Hus 2B skrev staden och intilliggande verksamhet Betongindustri AB 2006-06-30 ett avtal där Betongindustri AB fick option på en markanvisning på kontorsbyggrätter. Denna option överläts på Skanska Fastigheter Stockholm AB i ett avtal mellan Betongindustri AB och Skanska AB 2017-11-21. Skanska har i sin tur koncerninternt överlåtit optionen på Bolaget.

Staden och Bolaget har tidigare överenskommit om att den befintliga markanvisningen för Hus 2A skulle utökas till att även omfatta Hus 2B om ett sådant avtal som det mellan Betongindustri AB och Bolaget kommit på plats. Därmed omfattar markanvisningen enligt ovan också byggrätten för Hus 2B.

Beslut om markanvisning till Svenska Kraftnät för gasisolerat ställverk i området fattades i ExplN 2018-12-13 och tillhörande överenskommelse om exploatering antogs på delegation i maj 2019.

#### **Utökad markanvisning Hus 2C**

Detaljplan för del av fastigheten Mårtensdal 6 (Dp 2001-04840-54) anger att Hus 2B och 2C ska användas för industri och kontor, med möjlighet till handel i bottenvåningarna. Kontoret föreslår att Bolaget får en utökad markanvisning för Hus

2C, om cirka 2 700 m<sup>2</sup> BTA. Kontoret föreslår vidare att den utökade markanvisningen ingår i överenskommelse om exploatering enligt detta tjänsteutlåtande.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Expertrådet behandlar ärendet 2019-09-19.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 13 250 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA, med 40 % reduktion för de tre nedersta våningarna, i likhet med de tidigare markanvisningarna för Hus 2A och 2B.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### Genomförandebeslut

Exploateringsnämnden tog 2014-02-06 genomförandebeslut för projekt Mårtensdal (omfattande båda detaljplanerna). Nämnden godkände därmed investeringsutgifter om totalt 48,3 mnkr och investeringsinkomster om 7,2 mnkr. Prognos enligt tertial 2 2019 visar att investeringsutgifterna håller budget.

### Utbyggnad av tunnelbanan

En överenskommelse om utbyggnad av tunnelbanan träffades i december 2013 mellan staten, Stockholms läns landsting och berörda kommuner. Ett av delprojekten avser förlängning av den blå linjen mellan Kungsträdgården och Nacka Centrum med en förgrening från Sofia till Hagsätra. Förgreningen innebär att en ny plattform föreslås under station Gullmarsplan med hissförbindelse till befintlig station vid plattformens södra ände. Åt norr planeras en rulltrappsförbindelse till en ny uppgång i kv Mårtensdal (Hus 2A) med entré från Hammarby Allé.

Förberedande arbeten har gjorts av Bolaget under och intill Hus 1 för stationsutrymmen under mark. Ytorna som rör tunnelbanan ska upplåtas till FUT utan ersättning.

### Överenskommelse om exploatering (Hus 2A, 2B och 2C)

En ny överenskommelse har upprättats mellan staden och Bolaget i vilken ytterligare en etapp, omfattande hus 2A, 2B och 2C, försäljs till bolaget.

Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer 3 630 m<sup>2</sup> av fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1 till bolaget för en köpeskilling om ca 135 300 000 kronor. Den preliminära värdegrundade arean är 17 106 m<sup>2</sup> ljus BTA.
- Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av Bolaget.

- Tillträde skall ske då fastighetsbildningen vunnit laga kraft och då köpebrev undertecknats av båda parter.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten upp till MKM. Vid föroreningar över MKM står staden för saneringskostnaderna.
- Bolaget svarar för och bekostar återställnings- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Bolaget ska på egen bekostnad projektera och utföra all erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Bolaget har samordningsansvar för Betongindustri AB, Svenska Kraftnät, Ellevio AB, trafikkontoret mfl på platsen och ska säkra tillträde till befintliga verksamheter.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Som tidigare beskrivet finns genomförandebeslut för projekt Mårtensdal om totalt 48,3 mnkr. Enligt senaste kvartalsprognos hålls budgeten.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 5 225 -13 250 kr per m<sup>2</sup> ljus BTA om sammanlagt 135 mnkr. Prisspannet beror på att olika priser överenskommit för olika våningsplan, samt att markanvisningsavtal tecknats vid olika tidpunkter.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totalekonomi bedöms som god. Staden har inga stora åtaganden på platsen varför de ekonomiska osäkerheterna är små.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Kontoret har översiktligt bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet kan anses stödja följande mål

- en växande stad (ÖP),
- god offentlig miljö (ÖP),
- en sammanhängande stad (ÖP),
- en klimatsmart och tålig stad (ÖP),
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras,

- planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling i Söderort.

### Miljö

Området har sedan början av 1900-talet använts för industri varför marksanering på platsen sannolikt är nödvändig. Kontorsbebyggelsen bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området används idag för industriverksamhet och på platsen finns ingen grönyta. Inga gröna värden kommer att tas i anspråk.

### Energihushållning

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö. Krav och mål finns redovisade i PM Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm (2018-04-19), som Bolaget har tagit del av.

### Jämställdhetsanalys

Kontoret kan konstatera att området idag har industrikaraktär och att den förslagna utvecklingen kommer att öka den upplevda tryggheten, då kontorshus med handel i bottenvåningar bidrar med befolkning som levandegör området. Tidigare bebyggelse av området har redan förbättrat känslan av trygghet och förväntningarna är att det aktuella projektet ytterligare förbättrar situationen.

### Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för *Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö*.

### Påverkan på barn

I samband med att ny tunnelbaneentré öppnar i hus 2A ökar tillgängligheten till kollektivtrafik, något som påverkar bland annat barn och ungdomar som bor eller vistas i området positivt.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan

Planerad byggstart är hösten 2020. Byggnation kommer att ske i en etapp för hela fastigheten. Arbetena inleds med markarbeten i form av spontning, pålning och schaktning. Eventuellt kan det finnas behov av sprängning i mindre omfattning. Stomresning kommer ske med kranar inom fastigheten med lastplatser på Hammarby Allé. Betongindustrins in- och utfart kommer att ske via Kabyssgatan, och uppställning av betonglastbilar kommer att ske inom mark som inte utgör allmän platsmark inom området. Byggnationen planeras att avslutas under 2023 och då flyttar även de första kontorshyresgästerna in.

#### Risker och osäkerheter

Bolaget har god kännedom om platsens förutsättningar sedan den tidigare byggnationen av Hus 1 och 4, varför risker kopplade till området avseende parkering, geoteknik, buller osv torde vara små.

Befintliga aktörer inom området; Betongindustri AB, Ellevio AB, Svenska kraftnät och trafikkontoret, behöver kunna bedriva sin verksamhet ostört under bygget av Hus 2A, 2B och 2C. Detta ställer krav på bolaget att samråda med och ta hänsyn till de berörda kring byggtrafik, etableringar och byggområden. Även detta

har skett med gott resultat under tidigare byggetapper, varför riskerna bedöms som små.

Bygget av tunnelbanan på platsen är ytterligare en komplicerande faktor att ta hänsyn till. Bolaget och FUT har dock upparbetat ett gott samarbete sedan den inledande byggetappen av station Mårtensdal, varför riskerna inte bedöms vara stora.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret är mycket positiv till exploateringen, vilken kommer att medföra en stor förbättring av stadsmiljön i Hammarby Sjöstad. De nya arbetsplatserna bidrar till att öka den upplevda tryggheten, befolka området och ge underlag till service m.m. Den nya tunnelbanestationen med uppgång i Hus 2A ger förutsättningar för mycket god kollektivtrafikandel i området.

### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mårtensdal, i stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad. Projektet bidrar bland annat till att tillföra fler arbetsplatser i stadens södra delar. Projektet utgör också en viktig pusselbit i utbyggnaden av den nya tunnelbanan.

Den aktuella försäljningen avser kontor som byggs i ett mycket bra kollektivtrafikläge vid den planerade tunnelbaneentrén Gullmarsplan/Mårtensdal och inramar den nuvarande industriverksamheten.

Enligt det genomförandebeslut som fattades av exploateringsnämndens den 2 februari 2014 beräknades investeringsutgifterna för projekt Mårtensdal till 48,3 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 7,2 miljoner kronor. Nettoutgifterna beräknades därmed till 41,1 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknades till 476,4 miljoner kronor och nettonuvärdet beräknades till 346 miljoner kronor.

Nämnden prognostiserar att projektet kommer att kunna genomföras inom de ekonomiska ramar som beslutades i genomförandebeslutet.

Den preliminära försäljningsinkomsten beräknas till 135,3 miljoner kronor. Enligt kompletterande uppgifter som inhämtats från exploateringsnämnden under

beredningen av ärendet uppgår de bokförda värdena till 0 kronor och därmed beräknas realisationsvinsten till 135,3 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret anser att överenskommelsen om exploatering är ekonomiskt godtagbar för staden.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om. Överenskommelsen om exploatering är också villkorad av kommunfullmäktiges godkännande.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom fastigheterna Mårtensdal 6, Mårtensdal 10 och Hammarbyhöjden 1:1 med en preliminär köpeskillning om cirka 135,3 miljoner kronor godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.