

Pär Sandström, 070-896 23 76

Fastighets AB Palmfelt Centers försäljning av parkeringshus

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av Avtal mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Palmfelt Center:

1. Fastighets AB Palmfelt Center försäljning av parkeringshus för en köpeskilling om 144,8 mnkr och i övrigt på villkor som anges i **Avtal** med exploateringsnämnden godkänns,
2. Fastighets AB Palmfelt Center får i uppdrag att genomföra försäljningen och teckna erforderliga avtal,
3. Fastighets AB Palmfelt Centers försäljning av parkeringshuset för en köpeskilling om 144,8 mnkr anmäls till koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB.

Stockholm som ovan



Marie Wallhammar

Ärendet

Bakgrund

Syftet med projektet Slakthusområdet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 invånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030.

För att tillförsäkra staden rådighet över området och därmed underlätta stadsutvecklingen har S:t Erik Markutveckling AB under de senaste åren köpt bolag som innehar tomträtter i området, däribland bolagets tomträtt Sandhagen 10. Del av fastigheten avses i framtiden bli torg, trafikområde för tunnelbana och kvarter med ny bebyggelse. Det innebär att det parkeringshus som finns på del av fastigheten behöver rivas. Som ett led i detta behöver parkeringsbyggnaden överföras till exploateringsnämnden och berörd del av tomträtten upphöra.

Ny tunnelbanestation kommer att anläggas i Slakthusområdet med en uppgång i norr och två i söder. Den norra uppgången kommer enligt järnvägsplan och detaljplan för nya tunnelbanan att anläggas dels på samma plats som bolagets parkeringshus, dels inom angränsande fastigheterna Johanneshov 1:1 och Sandhagen 2. Fastighetsdelarna ska i framtiden utgöra ny kvartersbildning samt allmän plats som utgörs av det så kallade **Entrétorget** i korsningen mellan Arenavägen och Palmfeltsvägen, se bild nedan samt [bilaga 1](#).

Ett avtal mellan Fastighets Palmfelt Center och exploateringsnämnden som reglerar detta har tagits fram, se bilaga 2. Avtalet innehåller och reglerar i huvudsak följande:

- Tomträtten avseende den del av fastigheten som berörs (styckningslotten) ska upphöra att gälla.
- Bolaget överlåteter byggnader, anläggningar mm till staden för en köpeskilling om 144,8 mnkr.
- Tillträde sker den 31 januari 2020.
- Nu gällande Tomträtt inskränks och Tilläggsavtal med reducerad avgäld tecknas.
- Exploateringsnämnden ansöker och bekostar fastighetsbildning.
- Bolaget ombesörjer evakuering av hyresgästerna dvs kontorshyresgästerna och restaurangen.
- Bolaget ombesörjer teknisk avskiljning av parkeringshuset från kontorshuset.
- Exploateringsnämnden förbinder sig att tillse att det finns ca 100 provisoriska parkeringsplatser i närområdet
- Avtalet är villkorat av:
 - i) godkännande av styrelserna i Fastighets AB Palmfelt Center och S:t Erik Markutveckling AB
 - ii) godkännande av kommunfullmäktige senast 2019-03-31
 - iii) exploateringsnämndens godkännande av separat avtal om ersättning för vissa kostnader.

Avtal om ersättning av vissa kostnader

Ett separat avtal har tagits fram som reglerar kostnaderna för att separera parkeringshuset från kontorshuset samt för att evakuera kontorshyresgästerna och restauranghyresgästen. Avtalet innebär att exploateringsnämnden ersätter Fastighets AB Palmfelt Center för faktiska, slutliga kostnader för särskiljning samt för evakuering av befintliga hyresgäster, se bilaga 3. Kostnadsersättningen slutregleras efter tillträde.

Avtal om Parkeringsköp

För att långsiktigt ersätta de 288 parkeringsplatserna i parkeringshuset har ett avtal om så kallat parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings AB tagit fram, se bilaga 4. Parkeringsköpet avser 200 platser i det parkeringshus som Stockholm Parkering planerar uppföra inom näraliggande fastigheten Johanneshov 1:7 mfl, blivande P-hus Bolidenvägen.

Avtalet om parkeringsköp innehåller i huvudsak följande:

- Stockholm Parkering intygar att det kommer finnas 200 bilplatser i nya p-huset
- Stockholm Parkering förbinder sig att tillse att intresserade lokalhyresgäster kan arbetsplatsparkera på marknadsmässiga villkor under minst 25 år.
- Genom särskilda tillstånd säkerställs tillgång till 200 parkeringsplatser
- Som ersättning för detta parkeringsköp utgår en engångskostnad på 184.000 kr per p-plats, dvs totalt 36,8 mnkr, vid driftsättningen av det nya parkeringshuset.

Avtalet om parkeringsköp är villkorat av följande:

- i) Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB godkänner avtalet senast 2019-06-30.
- j) Kommunfullmäktige godkänner Avtalet om försäljning av parkeringshus senast 2019-06-30
- k) Bygglov för nya p-huset beviljas senast 2021-12-31
- l) Driftsättningen av nya p-huset sker senast 2023-12-31.

Ekonomiska konsekvenser mm

Föreslagen överlåtelse av parkeringshuset till exploateringsnämnden sker på marknadsmässiga villkor.

Överenskommen köpeskilling om 144,8 mnkr baseras på en extern marknadsvärdering från 2017, och inkluderar kostnaden för bolagets kommande parkeringsköp av 200 bilplatser. Vidare har uppräknings skett med index fram till datum för frånträde, dvs 2020-01-31, se bilagor 5 och 6. .

Genom Avtalet om försäljning av parkeringshuset säkerställer bolaget att det finns tillgång till 100 tillfälliga parkeringsplatser i närheten den dag parkeringshuset rivs. Genom avtalet om parkeringsköp säkras tillgången på parkering långsiktigt för fastighetens lokalhyresgäster, och därmed säkras också hyresnivåer och marknadsvärdet på fastigheten.

Exploateringsnämndens expertråd har behandlat ärendet 2018-12-03.

Exploateringsnämnden har för sin del godkänt avtalet 2018-12-10, och föreslagit att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Bilagor

1. Karta över parkeringsbyggnaden och del av Sandhagen 10.
2. Avtal
3. Avtal om ersättning för vissa kostnader, *sekretess*
4. Avtal om parkeringsköp
5. PM påverkan marknadsvärdet Sandhagen 10 om P-huset rivs; Forum Fastighetsekonomi, 2017, *sekretess*
6. Indexuppräknings, *sekretess*