

Handläggare
Gustaf Nord
08-508 86 895**Till**
Exploateringsnämnden
2025-08-21

Överlåtelse av fastigheten Södermalm 7:89, bussterminalen i Slussen

Bemyndigande

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att överlåta fastigheten Södermalm 7:89 till Region Stockholm eller till av Region Stockholm helägt bolag i enlighet med vad som framgår av tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna överlåtelseavtal i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande under förutsättning att kommunfullmäktige bemyndigar nämnden enligt beslutspunkt 1

Thomas Andersson
FörvaltningschefPeter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Ny bussterminal i Katarinaberget är ett projekt inom ramen för stadens genomförandebeslut för ombyggnaden av Slussen samt en del av stadens och Region Stockholms genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen. Projekt Ny bussterminal utgår från en politisk överenskommelse från 2014 avseende finansiering och ansvarsfördelning för bussterminallösning i Ostsektorn mellan Stockholms stad, Region Stockholm, Nacka kommun och Värmdö kommun.

Bussterminalen beräknas i nuläget kunna tas i drift för trafikstart i april 2026. Stadens åtagande såsom byggherre för projekt Ny bussterminal är i stort sett slutförd, det som återstår är de sista arbetena och stadens provning av de funktioner som ingår i bussterminalanläggningen. Därefter vidtar Region Stockholms provning och anslutning av anläggningen till övergripande system. Bussterminalen är uppförd inom fastigheten Södermalm 7:89 som i dagsläget ägs av Stockholms stad.

I enlighet med genomförandeavtalet ska övergång av ägandet av fastigheten Södermalm 7:89 till Region Stockholm eller till av Region Stockholm helägt bolag ske i samband med en särskild övertagandebesiktning. För överlåtelsen av fastigheten ska särskilt fastighetsöverlåtelseavtal träffas mellan parterna.

För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ger en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslår kontoret att fullmäktige tar ställning till de principiellt viktiga frågorna i överlåtelsen samt att fullmäktige bemyndigar exploateringsnämnden att träffa fastighetsöverlåtelseavtal för Södermalm 7:89. Nämnden ska i sin tur delegera till förvaltningschef att träffa avtal i enlighet med fullmäktiges beslut, vilket sedan anmäls till nämnden.

Bakgrund

Projekt Slussen

Syftet med projekt Slussen är att ersätta den uttjänta anläggningen från 1935 med en ny som är anpassad efter vår tids förutsättningar och krav. Nya Slussen omfattar nya gator och torg, kajer och park, ny handelsplats och bebyggelse samt broar mellan Södermalm och Gamla stan. En ny sluss- och avbördningsanläggning minskar översvämningsrisken runt Mälaren och säkrar dricksvattentillgången för omkring två miljoner människor. För bussresenärerna från Nacka-Värmdö byggs en ny bussterminal i Katarinaberget.

Bussterminalen

Projekt Ny bussterminal i Katarinaberget är ett projekt inom ramen för stadens genomförandebeslut för ombyggnaden av Slussen samt en del av stadens och Region Stockholms (nedan även gemensamt benämnda parterna) genomförandeavtal för ny- och ombyggnadsarbeten i anslutning till Slussen.

Staden ska enligt genomförandeavtalet planera, projektera och bygga den nya bussterminalen och Region Stockholm ska komplettera med SL-specifika installationer samt utföra vissa arbeten.

Region Stockholm, eller av Region Stockholm helägt bolag, ska äga både bussterminalanläggningen och den nya fastigheten som bildats för denna (nedan benämnd Södermalm 7:89 eller fastigheten), samt ansvara för drift och underhåll samt säkerheten i anläggningen.

Bussterminalens slutliga funktion och utformning definieras gemensamt av parterna inom ramen för samarbetsprojektet definierat i genomförandeavtalet. Utgångspunkten är systemhandling 2014 samt detaljplan för ny bussterminal som är en styrande förutsättning för bussterminalens utformning och omfattning.

Ägandet av fastigheten inklusive Ny bussterminal övergår till Region Stockholm, eller av Region Stockholm helägt bolag, efter det att en särskild övertagandebesiktning genomförts.

Ärendets beredning

Tidigare avtal och beslut

Projektet utgår från en politisk överenskommelse från 2014 avseende finansiering och ansvarsfördelning för bussterminallösning i Ostsektorn mellan Stockholms stad, Region Stockholm, Nacka kommun och Värmdö kommun (Överenskommelse om finansiering av bussterminallösning för Ostsektorn, Dnr E2014-01756; benämnd finansieringsöverenskommelsen).

Finansieringsöverenskommelsen anger att investeringen skall uppgå till 1430 miljoner kronor exklusive risk och index (prisnivå 2014) och innebär kortfattat att finansieringen av bussterminalen vid Slussen ska ske enligt fördelningen: Stockholms stad och Region Stockholm 25 procent vardera och staten, genom Länsstyrelsen, 50 procent. Samtliga kostnader utöver 1 430 miljoner kronor plus index och KPI skall enligt finansieringsöverenskommelsen bekostas med 60 procent av Region Stockholm och 40 procent av staden.

Finansieringsöverenskommelsen godkändes av kommunfullmäktige den 20 april 2015 genom ett reviderat genomförandebeslut för hela projekt Slussen. I beslutet ingår för bussterminalens räkning investeringsutgifter om 1 800 miljoner kronor och investeringsinkomster om 1 350 miljoner kronor (i löpande prisnivå). Beslutad investeringsutgift baseras på kostnadsberäkning i finansieringsöverenskommelsen. I beslutet ingår även index för åren 2016–2023 om 370 miljoner kronor. Stadens medfinansiering av projekt Ny bussterminal var prognostiserad till 450 miljoner kronor i löpande prisnivå.

Den 21 januari 2015 erhöles tillstånd från mark- och miljööverdomstolen för samtliga arbeten och nya anläggningar i vatten, grundvattenbortledning och den nya regleringen av Mälaren.

För ombyggnadsarbetena vid Slussen träffade staden och Region Stockholm ett genomförandavtal den 21 december 2016 (Dnr E2017- 00575). Genomförandavtalet reglerar bl.a. parternas gemensamma åtagande för projekt Ny bussterminal samt definierar bussterminalens slutliga funktion och utformning. I genomförandavtalet bekräftas fördelningen avseende finansiering. Det anges också i avtalet att staden såsom byggherre av Ny bussterminal bygger anläggningen inom egen ägd

fastighet. Region Stockholm, eller det av Region Stockholm helägda bolaget som Region Stockholm anvisar, ska äga anläggningen och den nya fastigheten som bildas för Ny bussterminal. Av genomförandeavtalet framgår vidare bl.a. att ett separat överlåtelseavtal ska träffas för att reglera överlåtelse av fastigheten.

I genomförandeavtalet anges att parterna är införstådda med att miljötillståndet och eventuella framtida miljötillstånd för Ny bussterminal, med dess rättigheter och skyldigheter, kommer att följa med bussterminalens verksamhet och anläggningar i samband med överlåtelsen av fastigheten. Vidare anges att i driftskedet ansvarar Region Stockholm för kostnader avseende den del av miljötillståndet som avser Ny bussterminal.

Genomförandeavtalet godkändes av Exploateringsnämnden 22 september 2016.

Detaljplan för bussterminalen vann laga kraft den 4 maj 2018. Fastighetsbildningsbeslut fattades 2018-10-09 och fastigheten Södermalm 7:89 bildades.

Då investeringsutgiften för bussterminalen ökade väsentligt samt att investeringsutgifterna för övriga delar av Slussenanläggningen ökade mer än motsvarande investeringsinkomster fattades ett nytt reviderat genomförandebeslut 19 juni 2023 där beslutad kostnadsram för bussterminalen är 5 700 miljoner kronor i löpande prisnivå. Slutkostnadsprognosen baseras på tidplan med driftsättning av bussterminalen i augusti 2025. Stadens avsättning för medfinansieringen av bussterminalen uppgår enligt beslutet till 1 950 miljoner kronor.

Färdigställande och överlämnande av bussterminal

Bussterminalen beräknas i nuläget kunna tas i drift för trafikstart i april 2026. Stadens åtagande som byggherre för projekt Ny bussterminal är i stort sett slutförd, det som återstår är de sista arbetena och stadens provning av de funktioner som ingår i bussterminalanläggningen. Därefter vidtar Region Stockholms provning och anslutning av anläggningen till övergripande system.

I enlighet med genomförandeavtalet ska övergång av ägandet av fastigheten Södermalm 7:89 ske i samband med en särskild

övertagandebesiktning, det vill säga i samband med besiktning av utförandet och funktionsprovning av anläggningen. För övergång av ägandet av fastigheten med däri uppförd anläggning behöver parterna upprätta avtal varigenom överlåtelsen av fastigheten inklusive bussterminalanläggningen regleras.

Fastighetsöverlåtelseavtalet avseende fastigheten Södermalm 7:89 ska reglera överlåtelsevillkor såsom bakgrund till överlåtelsen, den fastighet som överläts (Södermalm 7:89), köpeskillingen och vad den grundar sig på, förutsättningar för och åtgärder inför tillträde och tillträdestidpunkt, eventuell tilläggsköpeskillning, tidpunkten och sättet för betalning av köpeskillning och eventuell tilläggsköpeskillning, fördelning av kostnader och intäkter, eventuella servituts- och ledningsrätter, fastighetens skick vid överlåtelsen, respektive parts ansvar för fel och brister m.m. i fastigheten och den däri belägna anläggningen, samt övertagande av delar av miljötillståndet i enlighet med skrivningar i genomförandeavtalet m.m.

Nedan beskrivs de huvudsakliga avtalsvillkor som kommer att regleras i fastighetsöverlåtelseavtalet ytterligare.

Köpeskillning och tilläggsköpeskillning

Staden har fakturerat Region Stockholm kostnaderna ex. moms för Ny bussterminal löpande såsom förskotterad köpeskillning.

Slutlig köpeskillning för fastigheten beräknas till ett belopp som motsvarar den totala investeringsutgiften för Projekt Ny bussterminal plus den momsersättning som Staden som säljare måste återbetala i samband med överlåtelsen av fastigheten och som framgår av den justeringshandling som staden upprättar vid överlåtelsen. I dagsläget uppskattas denna slutliga köpeskillning till 5 700 miljoner kronor plus momsersättningen.

Eftersom staden löpande har fakturerat Region Stockholm förskotterad köpeskillning avseende fastigheten avräknas per tillträdesdagen av Region Stockholm redan erlagt förskott från den slutliga köpeskillning som ska erläggas i samband med tillträdet.

Fastighetsöverlåtelseavtalet behöver också reglera hur eventuella ytterligare investeringsutgifter som skulle ha ingått i underlaget för den slutliga köpeskillningen om de fakturerats eller varit kända innan tillträdesdagen ska hanteras. Detsamma gäller kostnader

som uppkommit efter tillträdesdagen och som är sådana att de skulle ha ingått i slutlig köpeskilling om de uppkommit före tillträdesdagen.

Region Stockholm kan som köpare av fastigheten i sin tur med stöd av justeringshandlingen begära moms från staten såsom retroaktivt avdrag för säljarens ingående skatt på kostnader för ny-, till- eller ombyggnad av fastighet vilket innebär att momskostnaderna är ett nollsummespel för både staden och Region Stockholm.

Staden och Region Stockholm utreder för närvarande om ett belopp motsvarande justeringsmomsen ska utgöra en del av köpeskillingen enligt ovan. Beroende på parternas bedömning kan Region Stockholms betalning som motsvarar justeringsmomsen komma att hanteras i separat ordning och kommer då inte att ingå i köpeskillingen.

Fastighetsbildning

Aktuell fastighet som överläts är Södermalm 7:89. Med fastigheten följer ett antal upplåtna officialrättigheter (officialservitut och ledningsrätt) samt ett antal avtalsservitut.

Tillträdesdagen

Enligt genomförandavtalet ska Region Stockholm tillträda fastigheten först sedan bl.a. en särskild övertagandebesiktning genomförts. Vad som ska ingå i denna är inte tydligt beskrivet i något avtal mellan parterna. I genomförandavtalet står att ägandet av anläggningen övergår vid särskild övertagandebesiktning, det vill säga i samband med besiktning av utförandet och funktionsprovning av anläggningen. Utöver genomförandavtalet finns bl.a. ett avtal om säkerhet i ny bussterminal i Katarinaberget som bl.a. anger att vid överlämnandet ska verifiering utföras för att säkerställa att anläggningen klarar säkerhetsmålet. För närvarande pågår diskussioner mellan parterna rörande omfattningen av den övertagandebesiktning som ska ske innan tillträdesdagen och hur resultatet av en övertagandebesiktning ska hanteras. Utgången av den dialogen kan komma att påverka bl.a. när i tiden tillträdet inträffar och vilken part som ansvarar för utförandet av åtgärder och kostnadsansvar.

Ansvar

Staden har enligt genomförandeavtalet bl.a. ett garantiansvar för anläggningen i förhållande till Region Stockholm som motsvarar det ansvar entreprenör respektive konsult har mot staden, och som fastställts i avtal eller dom. Därutöver har även andra avtal och överenskommelser avseende anläggningen träffats såsom avtal om säkerhet i ny bussterminal i Katarinaberget som kan påverka den slutliga regleringen i fastighetsöverlåtelseavtalet avseende ansvaret mellan parterna.

Miljötillstånd

Fastighetsöverlåtelseavtalet kommer också beskriva hanteringen av miljötillståndet för bl.a. vattenverksamhet som följer med fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Överlåtelsen av fastigheten inklusive dess köpeskilling formaliserar redan överenskomna förutsättningar mellan parterna. Angiven köpeskilling i fastighetsöverlåtelseavtalet motsvarar bussterminalens totala investeringsutgift. Finansieringen av bussterminalen sker i enlighet med finansieringsöverenskommelsen och genomförandeavtal. Projekt Ny bussterminal finansieras gemensamt av staden, Region Stockholm, Värmdö kommun samt staten genom länsstyrelsen. I enlighet med reviderat genomförandebeslut 2023 är stadens avsättning för medfinansiering av bussterminalen 1950 miljoner kronor.

Som noteras under punkten Ansvar följer med överlåtelsen av fastigheten med den däri ingående anläggningen ett ansvar i enlighet med tidigare träffade avtal mellan Region Stockholm och staden. Det innebär att staden kan få ett ansvar som går utöver vad som följer av lag. Detta kommer att behöva preciseras i fastighetsöverlåtelseavtalet.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kommunfullmäktige har i beslut om att godkänna finansieringsöverenskommelsen tagit ställning till huvudprinciperna för bussterminalen, bl.a. ägande och fördelning av kostnader, samt gett exploateringsnämnden rätt att teckna erforderliga genomförandeavtal. Exploateringsnämnden har godkänt genomförandeavtalet.

För att fullfölja åtaganden i finansieringsöverenskommelsen och framförallt genomförandeavtalet, ska ett fastighetsöverlåtelseavtal tecknas. Förutsättningarna för överlåtelsen är redan avtalad i nämnda avtal. Fastighetsöverlåtelseavtalet är ett formellt fullföljande av tidigare ingångna avtal som möjliggör äganderättsövergången av fastigheten.

För att möjliggöra en tidplan där de slutliga detaljerna i fastighetsöverlåtelseavtalet hinner förhandlas klart och samtidigt ger en flexibilitet vad gäller tidpunkten för äganderättsövergången som inte äventyrar trafikstart i bussterminalen föreslår kontoret att fullmäktige tar ställning till de principiellt viktiga frågorna i överlåtelsen, såsom äganderättsövergången av fastigheten med däri byggd anläggning och köpeskillingens storlek och beräkning samt att fullmäktige bemyndigar nämnden att träffa fastighetsöverlåtelseavtal för Södermalm 7:89. Nämnden ska i sin tur delegera till förvaltningschef att träffa avtal i enlighet med fullmäktiges beslut, vilket sedan anmäls till nämnden.

Slut