

Handläggare
Martin Skillbäck
08-508 262 76**Till**
Exploateringsnämnden
2015-06-11

Överenskommelse med Teleskopet Förvaltnings AB m fl om evakuering av arrendeområde inom del av fastigheten Mårtensdal 6 i Södra Hammarbyhamnen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner avtal med Teleskopet Förvaltnings AB, AB Södermalms Sten samt AB Vivaldi om evakuering av arrendeområde inom del av fastigheten Mårtensdal 6.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för industriändamål inom fastigheten Solkraften 20 till Teleskopet Förvaltnings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefMårten Frumerie
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 76
Växel 08-508 276 00
martin.skillback@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretMartin Skillbäck
Enhetschef

Sammanfattning

Inom kv Mårtensdal väntas ca 80 000 m² kontor samt en ny ställverksbyggnad uppföras inom några år. Avtal om evakuering av arrendatorn Teleskopet Förvaltnings AB m fl från kvarteret

har nu träffats. Enligt avtalet ska arrendeavtalet upphöra 2016-02-29. Arrendatorn kompenseras genom evakueringsersättning om 5,5 Mnr samt nyupplåtelse av tomträttsfastigheten Solkraften 20 i Skrubba arbetsplatsområde. Tomträttsavgälden är 473 968 kr/år. Arrendeområdet samt befintlig byggnad kommer att kunna nyttjas som byggetablering för kontorsutbyggnaden under några år. Del av evakueringsersättningen väntas kunna återfås från Svenska Kraftnät.

Bakgrund

Teleskopet Förvaltnings AB arrenderar sedan 1996 ca 1 625 m² av den kommunägda fastigheten Mårtensdal 6 med adress Mårtensdalsgatan 18, i Södra Hammarbyhamnen. På arrendestället finns en byggnad om ca 1 200 m² som inrymmer produktions-, lager- och kontorslokaler. Byggnaden ägs av Teleskopet samt av underarrendatorn Vivaldi AB. Enligt hyreskontrakt mellan Teleskopet och AB Södermalms Sten hyr det senare bolaget den del av byggnaden som ägs av Teleskopet. Vivaldi är entreprenör i anläggnings- och trädgårdsbranschen. Södermalms Sten arbetar med bearbetning och försäljning av stenprodukter. Arrendeavgiften är 262 193 kr/år.

Ny detaljplan för fastigheten Mårtensdal 6 antogs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-07. Planförslaget innehåller bl a ny byggrätt för kontor om ca 80 000 m² BTA samt byggrätt för ett nytt gasisolerat ställverk för Svenska Kraftnät. Kontorsprojektet har markanvisats till Remulus Svealand 5 AB (Skanska Fastigheter). Exploateringsavtal har dessutom träffats med bolaget för en första etapp om ca 12 500 m² BTA (ExplN 2014-02-06). Trolig byggstart är under kv 1 2016. Teleskopets arrende påverkas av såväl Skanskas som Svenska Kraftnäts projekt och all verksamhet på arrendestället måste flyttas.

Beslutet att anta detaljplanen har överklagats av Teleskopet och av AB Fortum Värme. Såväl länsstyrelsen om Mark- och miljödomstolen har avslagit överklagandena. Mark- och miljööverdomstolen har dock medgett AB Fortum Värme prövningstillstånd. Här gäller frågan högsta tillåtna bygghöjd för ett föreslaget 29 våningar högt kontorshus. Utslag i ärendet väntas tidigast i augusti i år.



Detaljplan för kv Mårtensdal (illustration) med arrendeområdet och angränsande mark markerat

Staden har sagt upp arrendatorn för avflyttning till 2016-06-30. Uppsägning har också skett avseende ett markområde i anslutning till arrendeområdet som staden anser att arrendatorn ej har rätt till. Arrendatorn har bestridit uppsägningarna och ansökt om medling i Arrendenämnden.

Avtal om evakuering

Kontoret och företrädare för Teleskopet/Södermalms Sten/Vivaldi har upprättat avtal om frivillig förtida avflyttning från arrendestället. Avtalet (Bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Arrendeaftalet upphör 2016-02-29. Arrendatorn skall senast denna dag ha lämnat arrendeområdet, angränsande markområde och byggnaden.
- Arrendatorn erhåller markanvisning avseende tomträttsupplåtelse av fastigheten Solkraften 20 i. Tomträttsavgäld är 473 968 kr/år. Som en del av uppgörelsen medges avgäldsbefrielse i två år.
- Staden skall utge ett belopp om 5,5 Mnkr till arrendatorn som ersättning för att arrendet upphör. Ersättningen skall utbetalas med 25 % när bottenplattan på Solkraften 20

gjutits och med 75 % när arrendatorn lämnat kv
Mårtensdal.

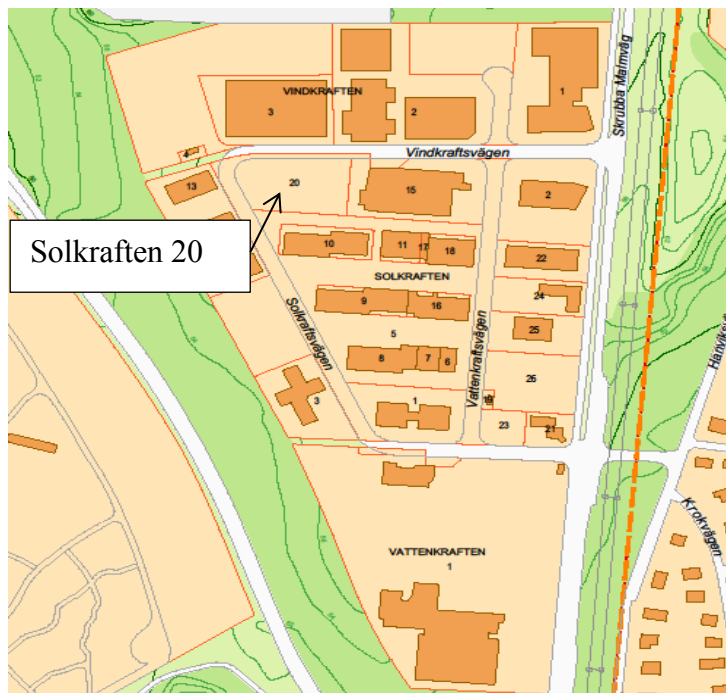
- Staden skall verka för att Skanska Fastigheter erbjuder Södermalms Sten att på normala kommersiella villkor hyra ett s.k. showroom i nyuppförd fastighet inom kv Mårtensdal.

Exploateringskontorets synpunkter

Kvarteret Mårtensdal utgör en stor utbyggnadsetapp i Hammarby Sjöstad. Tillsammans med kv Fredriksdal på andra sidan Hammarby Allé kommer den nya bebyggelsen att forma en ny attraktiv entré till Sjöstaden från väster. Till skillnad från kv Fredriksdal innehåller projektet inga bostäder pga. närhet till störande verksamheter och hårt trafikerade vägar. Ett stort antal nya arbetsplatser i ett kollektivtrafikenära läge tillkommer dock, vilket är särskilt välkommet i söderort.

Staden har åtagit sig att upplåta den första nybyggnadsetappen i kv Mårtensdal till Skanska utan belastningar. Endast en mindre del av arrendeområdet berörs men det är angeläget att få evakueringsfrågan löst tidigt. Såväl byggnad som arrendeområde kommer också att kunna nyttjas som byggetablering för Skanska under den första utbyggnadsetappen. När Svenska Kraftnäts ställverksbyggnad ska uppföras om några år måste byggnaden dock rivas. Kontoret räknar för med att få tillbaka del av evakueringsersättningen till arrendatorn från Svenska Kraftnät.

Avtalet innebär att arrendatorn erhåller markanvisning för uppförande av en ny industribyggnad på tomträttsmark i Skrubba. Verksamheten på arrendestället alstrar viss tung trafik och har industrikaraktär, vilket passar bättre i ett mer perifert läge. Fastigheten Solkraften 20, med adress Solkraftsvägen 20 har en areal om 4 409 m². Tomträttsavgälden är 473 968 kr/år. Bolaget avser att uppföra en industribyggnad på fastigheten om ca 1 870 m² BTA.



Skrubba arbetsplatsområde med Solkraften 20 markerad

Avtalet med arrendatorn innebär att verksamheterna nu flyttas till ett mer permanent läge samtidigt som marken i kv Mårtensdal friställs för ny användning; kontor samt teknikbyggnad.

Evakueringsersättningen till arrendatorn ryms inom genomförandebeslutet för projektet (ExplN 2014-02-06) Medel finns i kontorets budget för åren 2015 och 2016.

Avtalet har framtagits i samråd med Stadskansliets juridiska avdelning och är, enligt kontorets mening, träffat på för staden godtagbara villkor. Villkoren för tomträttsupplåtelsen ska redovisas för stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2015-06-03.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet med Teleskopet Förvaltnings AB, AB Södermalms Sten samt AB Vivaldi. Vidare föreslår kontoret att exploateringsnämnden markanvisar Solkraften 20 till Teleskopet Förvaltnings AB.

Slut

Bilagor

1. Avtal