

**Handläggare**  
Patrik Dahlin  
08-508 264 89

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-12-10

## **Köp av p-hus Palmfelt Center, del av Sandhagen 10, från Fastighets AB Palmfelt Center, Söderstaden Slakthusområdet (markåtkomst för FUT)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande avtal med Fastighets AB Palmfelt Center om förvärv av byggnad på fastigheten Sandhagen 10 för en total köpeskilling om 144,8 mkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

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 tomträtten på fastigheten Sandhagen 10, som ägs av dotter-

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 06  
Växel 08-508 276 00  
christopher.pleym@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

bolaget 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 överlåts 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.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-12-06. Dnr E2017-00561.

## **Bakgrund till förvärvet**

Syftet med projektet Slakthusområdet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel.

Delar av dagens verksamheter i området kommer att behöva flytta, då de inte är förenliga med bostäder. I anslutning till Slakthusområdet finns en tvärbanestation och flera busslinjer. Planeringsinriktningen för stadsdelen är att den ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. Markanvisningar för områdets första etapp har skett under 2017 och 2018. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030.

För att tillförsäkra staden rådighet över området och därmed underlätta genomförandet har S:t Erik Markutveckling AB under de senaste åren köpt bolag som innehar tomträter i området, däribland Sandhagen 10. Fastighets AB Palmfelt Center, som innehar tomträten till Sandhagen 10 är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

En ny tunnelbanestation kommer att anläggas med en uppgång i norr och två i söder. Den norra uppgången varom det nu är fråga, 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. Fastighetsdelarna ska i framtiden utgöra en ny kvartersbildning samt allmän plats som utgörs av det så kallade Entrétorget i korsningen mellan Arenavägen och Palmfeltsvägen.

Enligt tunnelbaneprojektets preliminära tidplan skall nödvändiga beslut för genomförandet vinna laga kraft under våren 2019 för att möjliggöra byggstart av tunnelbanan enligt tidplan.

### Tidigare beslut

Program för Slakthusområdet och inriktningsbeslut antogs i stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige våren 2017.

2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-02-13	KF	Förvärv av 10 byggnader från S:t Erik Markutveckling AB
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-06-08	Expln	Markanvisning ett kvarter inom etapp 1
2017-08-24	Expln	Markanvisning två kvarter inom etapp 1
2017-12-07	Expln	Markanvisning fyra kvarter och tre befintliga byggnader inom etapp 1
2018-02-22	Sbn	Godkänt Start-PM för detaljplan etapp 1
2018-11-15	Expln	Markanvisning till Stockholm Parkering etapp 1

### Nuvarande verksamhet inom tomträffen

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.

I parkeringshuset finns en nätstation/transformatorstation som försörjer samtliga byggnader inom fastigheten med elektricitet. Byggnaderna är tekniskt hopbyggda och måste särskiljas genom att nätstationen/transformatorstationen flyttas in på restfastigheten i bottenvåningen på det större kontorshuset. Exploateringsnämndens övertagande kan ske först när entreprenaderna för särskiljningen är genomförda. Dessa beräknas ta cirka ett år.



*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 berg-rum 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 bergrumsgaraget 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.

**Förvärv av byggnad på tomträtt**

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal vilket ska godkännas av Fastighets AB Palmfelt Center och S:t Erik Markutveckling AB respektive styrelser. Avtalet innebär att parkeringshuset (hus 5) ska förvärfas av staden och att tomträtten för den delen av fastigheten Sandhagen 10 ska upphöra

Byggnaden på berörd tomträtt föreslås förvärfas till en köpeskilling av 144,8 mkr.

I ett separat avtal med bolaget omfattande ca 15 mkr tar exploateringsnämnden på sig kostnaderna för särskiljningen och vissa evakueringskostnader för befintliga hyresgäster.

**Ekonomiska konsekvenser för staden**

Byggnaden inom del av tomträtten Sandhagen 10 föreslås förvärfas av staden för 144,8 mkr. Del av fastigheten ska utgöra ny kvartersbildning i Slakthusområdet.

Exploateringsnämnden ska vidare ersätta Fastighets AB Palmfelt Center för de kostnader som uppkommer i samband med separeringen av byggnaderna på Sandhagen 10 samt evakuering av hyresgäster. Entreprenaderna för separeringen behöver genomföras av bolaget som avser behålla det större kontorshuset. Dessa kostnader beräknas uppgå till ca 15 mkr och regleras i ett separat avtal som nämnden föreslås godkänna i ärendet ”Rivning mm i Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov, Delgenomförandebeslut” dnr E2108-04377.

## Ekonomiska osäkerheter

Projektering och genomförande av separeringen av byggnaderna tar cirka ett år. Därefter beräknas det ta cirka 9-12 månader innan byggnaden kan vara riven. Överenskommelsen om kostnaderna för att separera byggnaderna samt ersättning för att evakuera hyresgästerna behöver därför tecknas snarast.

Kostnaderna för särskiljningen är översiktligt kalkylerade.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med Fastighets AB Palmfelt Center om förvärv av byggnaden på fastigheten Sandhagen 10 för 144,8 mkr kronor, som ett led i att tillförsäkra FUT tillgång till mark för utbyggnad av tunnelbanan och senare exploatering av kvarteret med ny bebyggelse.

## Slut

## Bilagor

1. Karta med byggnad som avses överlåtas
2. Avtal