

**Handläggare**  
Lars Fyrvald  
08-508 263 61

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-06-11

## **Tomträttsavgäld för lokaler i Persikan 5 mm på Södermalm**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner förslag till tomträttsavgälder för lokaler i Persikan 5 mm på Södermalm i enlighet med detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Persikan 5 är belägen på Östra Södermalm. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet. När genomförandebeslut för projektet togs var inte tomträttsavgälderna för lokaler i bottenvåningarna på husen som skulle bebyggas med hyresrätter och upplåtas med tomträtt beslutade. Förslag på avgälder, som ligger mellan 420 och 540 kr/kvm BTA och år redovisas nu i detta ärende. Ett par överlåtelse av överenskommelser om exploatering till dotterbolag inom samma koncern redovisas även.

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

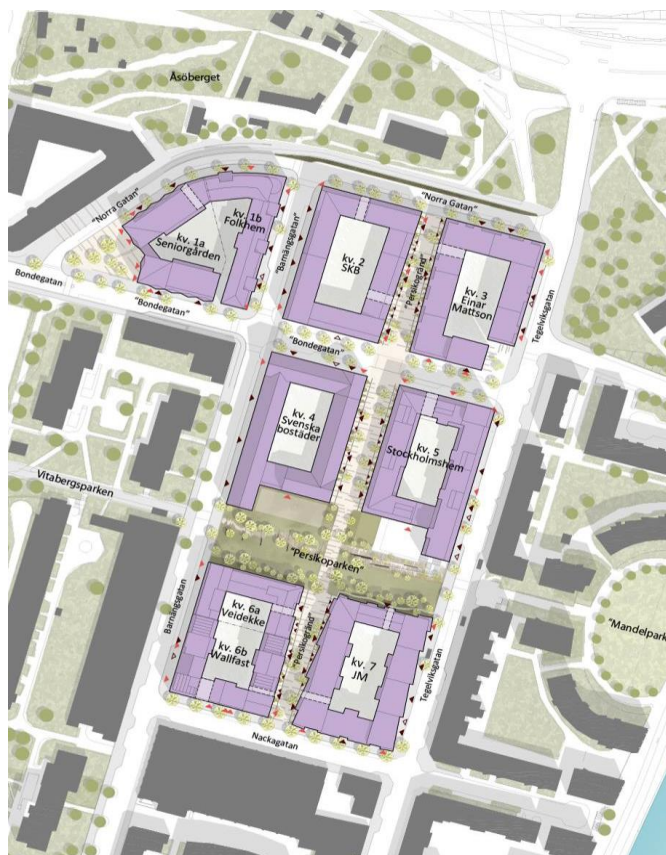
Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 263 61  
Växel 08-508 276 00  
lars.fyrvald@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Bakgrund

Persikan 5 är belägen på östra Södermalm och har varit upplåten med tomträtt till SL och använts som bussdepå m m. Bussdepån är nu riven och byggstart för fyra av sju kvarter planeras under 2020 och början av 2021. Totalt planeras för ca 1250 lägenheter inom projektet. Genomförandebeslut för projektet godkändes av kommunfullmäktige 2017-03-06. När genomförandebeslutet togs var inte tomträttsavgälderna för lokaler i bottenvåningarna på husen som skulle bebyggas med hyresrätter och upplåtas med tomträtt beslutade ännu.

## Ärendet

AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Wallfast AB, SKB och Einar Mattsson Projekt AB tecknar överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga hyresrätter. De fem byggaktörerna kommer att uppföra byggnader med hyresrätter om totalt ca 665 lägenheter, vilket motsvarar drygt hälften av det totala antalet lägenheter i projektet.



*Karta som visar projektet Persikans belägenhet på Östra Södermalm*

I dessa byggnadernas bottenvåningar möjliggörs lokalytor för handel och andra verksamheter och en större livsmedelsbutik planeras i bottenvåning hos Stockholmshem i hörnan av den förlängda Bondegatan och Tegelviksgatan (kv 5).

Tomträttsavgälderna för bottenvåningslokalerna, företrädesvis småbutiker, föreslås sättas till mellan 420 och 540 kr/kvm BTA och år i prisläge april 2020, beroende på det lokala läget i området. För den större livsmedelsbutiken föreslås avgälden sättas till 394 kr/kvm BTA och år. Expertrådet behandlar ärendet om avgälderna 2020-06-04 (dnr E2016-04150).

Två förskolor om totalt 10 avdelningar är placerade hos Stockholmshem och Svenska Bostäder, vid den nya parken. Ett ärende om tomträttsavgälder för skollokaler var uppe i exploateringsnämnden 2020-03-23, med ett förslag på en ny generell taxa för skollokaler. Beslut togs om ärendet enligt exploateringskontorets förslag och det ska nu vidare till kommunfullmäktige för beslut där. Med hänsyn till tidsplanen för projektet så kan det bli så att de två fastigheterna med förskolor i bottenvåningarna behöver upplåtas med tomträtt innan beslut i kommunfullmäktige tas om den nya taxan. I sådant fall avser kontoret att sätta avgälden 420 kr/kvm BTA och år. När beslutet i kommunfullmäktige tas om en ny generell taxa så kommer avgälden för förskolorna att justeras efter det.

Upplysningsvis kan nämnas att i tre av hyresrättskvarteren måste skyddsrum byggas, som ersättningsplatser för de skyddsrum som fanns i den tidigare bussdepån. När exploateringskontoret övertog byggnaden från SL övertog man även ansvaret för befintliga skyddsrumspatser. Eftersom den befintliga byggnaden nu rivits löser kontoret detta genom att ersätta de tre hyresrättsbyggarna för de ökade investeringskostnader de får p.g.a. skyddsrummbygget, vilket bedöms rymmas inom gällande genomförandebeslut för projektet.

Två av hyresrättsbyggarna önskar att överlåta överenskommelserna om exploatering till dotterbolag inom respektive koncern genom tecknande av tilläggsavtal till överenskommelserna. Respektive moderbolag kvarstår som solidariskt ansvariga för genomförandet av respektive projekt. Wallfast AB önskar överlåta överenskommelsen till Wallpers AB och Einar Mattsson Projekt AB önskar överlåta överenskommelsen till Persikokvarteret Fastighets AB. Einar Mattsson Projekt AB önskar även överlåta överenskommelsen för

den del av deras kvarter som ska bebyggas med bostadsrätter till dotterbolaget Söderpersikan Fastighets AB, men även där stå kvar som solidariskt ansvariga för genomförandet av projektet. Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till överenskommelserna rörande dessa överlåtelser.

**Slut**