

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77

Till
Exploateringsnämnden
2022-08-25

Ersättning till Preem AB för avveckling av arrende på Grishuvudet 4 i Johanneshov

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att arrendera ut 1578 m², del av Kungsholmen 2:2 del av Stuvaren 1, vid Norr Mälarstrand, för drivmedelsförsäljning och service till Preem AB till 2036-12-31, enligt bilagt avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse med Preem AB om avträde och ersättning mm med anledning av uppsagt arrende på Grishuvudet 4 med en ersättning om 35 miljoner kronor till Preem AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Staden sade 2012 upp Preems arrende för Grishuvudet 4, Johanneshov, vid Globen, för avflyttning 2013-12-31. Det var då aktuellt att etablera ett IKEA varuhus på platsen. Nu är det i stället stadsutvecklingen i Slakthusområdet som förhindras av drivmedelsstationen. Arrendet har besittningsskydd. Då det inte blev något av IKEA-planerna kunde arrendet på Grishuvudet 4 vara kvar en tid, men nu behöver drivmedelshanteringen ge plats för förberedande arbeten för vägomläggning, kontor och bostäder på platsen.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 77
Växel 08-508 276 00
cristina.engwall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Efter flera år av diskussioner, då parterna mötts flera gånger i arrendedomstolen för medling, har en uppgörelse kommit till stånd. Uppgårelsen innebär att Preem får ett 15-årigt arrende för sin etablering på Norr Mälarstrand och en ekonomisk ersättning om 35 miljoner kronor. Avflytt och sanering av marken på Grishuvudet 4 ska ske senast 2023-12-31.

Bakgrund till uppgörelse

Slakthusområdet håller på att omvandlas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med programmet och inriktningsbeslutet för Slakthusområdet. För att möjliggöra denna inriktning har staden sagt upp ett antal arrendeavtal i området.

Under år 2012 sade staden upp Preems arrende i Slakthusområdet för upphörande 2013-12-31. Det var då aktuellt för IKEA att etablera ett varuhus på platsen. Det blev ingen etablering för IKEA och nu är det istället den planerade bebyggelsen för kontor och bostäder som hindras av Preems arrende på Grishuvudet 4. Förhindrandet av utvecklingen består både i att staden behöver komma åt marken för att möjliggöra ny bebyggelse på Grishuvudet 4 och att en fortsatt drivmedelsverksamhet inom kvarteret försvårar tillskapandet också för närliggande kvarter på grund av kraven för säkerhetsavstånd till närliggande bostäder och kontor. Arrendet har besittningsskydd.

Efter flera år av diskussioner, då parterna mötts flera gånger i arrendedomstolen för medling, har en uppgörelse kommit till stånd mellan Preem och staden.

Med denna överenskommelse har Preem möjlighet att finnas kvar på platsen till 2023-12-31 då de ska avträda marken. Vid avträdet ska marken vara sanerad och fri från byggnadsrester eller andra anordningar.

Vid Norr Mälarstrand har Preem sedan flera år funnits etablerad genom en andrahandsupplåtelse via Stockholms Hamn AB, som har ett övergripande arrendeavtal med Stockholm stad. Detta övergripande avtal ersattes av ett nytt arrendeavtal mellan parterna, med giltighetstid från 2022-01-01. I det nya övergripande arrendeavtalet har vissa ytor som tidigare arrenderats ut till Stockholms Hamn utgått. Ytan för Preems etablering på Norr Mälarstrand är en av dem.

För att möjliggöra att Preem kan finnas kvar på Norr Mälarstrand har staden inom denna överenskommelse om ersättning för arrende på Grishuvudet 4, kommit överens om ett nytt arrende på Norr Mälarstrand. Arrendetiden för det nya arrendeaftalet är 15 år, med möjlig förlängning på 3 år i taget. Ytan för arrendet är snarlik den yta som i Preems tidigare arrendeaftal med Stockholms Hamn, men en aning justerad enligt den nya detaljplanegränsen. Ytan är 1578 kvadratmeter och avgiften är 450 kr per kvadratmeter.

I överenskommelsen med Preem om Grishuvudet 4 ingår också en ekonomisk ersättning om 35 miljoner kronor. Staden ska erlægga ersättningen till Preem när de avträtt från arrendestället och fullgjort sina åtaganden enligt överenskommelsen.

Ärendets beredning

Parterna har under flera år fört diskussioner kring en möjlig uppgörelse. Flertalet gånger har parterna mötts i arrendedomstolen och många möten och diskussioner har förts mellan parterna utanför arrendedomstolen.

Expertrådet har godkänt ärendet för arrendeaftal Norr Mälarstrand den 2 juni 2022.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på att staden nu hittat en överenskommelse med Preem i enlighet med Bilaga 1 och 2 som möjliggör att Preem kan avflytta från Grishuvudet 4, vilket gör att stadsutvecklingen inom Slakthusområdet kan fortgå som planerat.

Slut

Bilagor

1. Aftal om avträde och ersättning m.m. med anledning av uppsagt arrende på Stockholm Grishuvudet 4
2. Arrendeaftal vid Norr Mälarstrand