

Handläggare
Karin Lindgren Gardby
08-508 266 26**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Markanvisning för kontorsändamål inom fastigheten Trikåfabriken 3 i Södra Hammarbyhamnen till Parkgate Trikaåfabriken Fastighets AB:s konkursbo

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för kontors- och industriändamål inom fastigheten Trikåfabriken 3 till Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB:s konkursbo och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att exploateringskontoret får genomföra partsbyte av markanvisning från Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB:s konkursbo till Parkgate Paketet AB enligt vad som anges i tjänsteutlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande Förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 26
Växel 08-508 276 00
karin.lindgren.gardby@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Tomträten Trikåfabriken 3 i Södra Hammarbyhamnen planeras byggas på och byggas ut med mer yta för kontor. Föreslaget projekt innebär att den befintliga byggnaden inom Trikåfabriken 3 byggs på med cirka 6800 m² ljus BTA för kommersiellt ändamål. Påbyggnaden har redan inletts men inte slutförts.

Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB blev år 2020 genom fusion tomträttshavare till fastigheten Trikåfabriken 3. Den 9 december 2024 försattes Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB i konkurs. Genom konkursbeslutet ingår tomträten till fastigheten i konkursboet för Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB, nedan Konkursboet. Tomträten är tänkt att efter markanvisningen övergå från Konkursboet till Parkgate Paketet AB. När tomträten till fastigheten överlåtits till Parkgate Paketet AB kommer aktierna i Parkgate Paketet AB att överlåtas från Konkursboet till ett bolag i Menguskoncernen. Mengus Investment 2019 AB som ingår i Menguskoncernen kommer vara solidariskt ansvarig i projektet.

Förfarandet för markanvisning är direktanvisning då det är inom befintlig tomträtt till en befintlig tomträttshavare.

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

För tillkommande på- och tillbyggnad ska en årlig tomträtsavgäld om 351 kronor per m² ljus BTA plus index betalas. Ett tilläggsavtal till tomträtsavtalet ska tecknas om detta. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-02-12.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till att Trikåfabriken byggs ut enligt gällande detaljplaner och att nytt tomträtsavtal tecknas. Denna del av Hammarby Sjöstad stärks med fler kontorsplatser.

Bakgrund till markanvisningen

Trikåfabriken 3 är belägen i Södra Hammarbyhamnen mellan Hammarby Fabriksväg och Virkesvägen. Fastigheten är bebyggd och upplåten med tomträtt för kontors- och industriändamål. Den årliga avgälden för tomträtten för avgäldsperioden som började den 1 april 2021 är 1 750 000 kronor för nuvarande ändamål för en värdegrundande yta om 7 435 m² BTA.

För området gäller detaljplan TDp 2006-16348 och 2022C och fastigheten ska utvecklas i enlighet med dessa, där användningen är kontor och icke störande småindustri och hantverk. Nu planeras för en påbyggnad med cirka ytterligare 6800 m² ljus BTA för kontor.

Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB blev efter fusion år 2020 tomträttshavare till Trikåfabriken 3. Den 9 december 2024 försattes Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB i konkurs. Till följd av konkursbeslutet ingår tomträtten till fastigheten i Konkursboet.

Då tomträtten idag innehas av ett konkursbo ska tomträtten överföras till annat bolag. Dock kan markanvisningen endast gå till tomträttshavaren som är ägare av byggnaden. Efter markanvisningen är tomträtten tänkt att övergå från Konkursboet till Parkgate Paketet AB. Sedan tomträtten till Fastigheten övergått till Parkgate Paketet AB avser Konkursboet överlåta samtliga aktier i Parkgate Paketet AB till Menguskoncernens bolag Mengus Twentyseven AB. Mengus Investment 2019 AB som också ingår i Menguskoncernen kommer att vara solidariskt ansvarig både till Konkursboet och till Parkgate Paketet AB.

Innan Menguskoncernens förvärv genomförs har Konkursboet och Menguskoncernen velat säkerställa att byggnation får ske i enlighet med sökta bygglov. Påbyggnaden inleddes av Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB innan konkursen och har inte slutförts.

I området öster om Fastigheten planerar exploateringsnämnden för projekt Sjöstadshöjden som kommer innehålla bostäder och kontor. Väster om fastigheten har mark anvisats till Stiftelsen Fryshuset för utbildnings- och idrottsändamål.



Läge för Trikåfabriken 3

Förfarandet för markanvisning är direktanvisning till befintlig tomträtthavare.

Parkgate Trikåfabriken Fastighets AB:s konkursbo (org.nr. 559173-7621), med Mengus Investment 2019 AB (org.nr. 559154-8531) som solidariskt ansvarig, föreslås anvisas mark för kontorsändamål genom på- och tillbyggnad om cirka 6800 m² ljus BTA inom Trikåfabriken 3. Därefter föreslås partsbyte som innebär att markanvisningen övergår till Parkgate Paketet AB (org. nr. 559533-5455) med Mengus Investment 2019 AB (org.nr. 559154-8531) som fortsatt solidariskt ansvarigt bolag.

Då tomträtthavaren är i konkurs har en bedömning av ekonomisk och organisatorisk förmåga gjorts av det solidariskt ansvariga bolaget Mengus Investment 2019 AB. Genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Det solidariskt ansvariga bolagets genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

För området gäller tilläggsdetaljplan TDp 2006-16348 från 2008 och även detaljplan 2022C från 1940.

Bygglov för tillbyggnad och påbyggnad har beviljats 2020 och 2025.

Föreslagna på- och tillbyggnadsåtgärder kan utföras utan planändring.

Markanvisning

Förslaget innebär att befintlig byggnad inom Trikåfabriken 3 byggs på och byggs till för kontor. Byggrätten ökas med cirka 6800 m² ljus BTA.



Ortofoto med utbredning av Trikåfabriken 3 markerat med grönt

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut, eftersom markanvisningen görs till ett konkursbo.

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Se bilaga 1.

För tillkommande på- och tillbyggnad ska en årlig tomträttsavgäld om 351 kr /m² ljus BTA plus index betalas. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet ska tecknas om detta.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-02-12 (dnr E2025-02410).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Staden ska medge den utökade byggrätten i tilläggsavtal till gällande tomträttsavgäld.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet tillskapar mer kontorsytor och därmed fler arbetsplatser i söderort. En ökning av kontorsvolymen med knappt 7000 kvm ljus BTA möjliggör ytterligare arbetsplatser.

Social hållbarhet

Barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön i området då marken redan är ianspråktagen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer tas i anspråk.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden då kommande beslut antas kunna tas på delegation.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att risker och osäkerheter i projektet är mycket låga i och med att detaljplan vunnit laga kraft, bygglov erhållits och villkor i nytt tomträttsavtal förhandlats fram.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att redan ianspråktagen mark bebyggs för mer kontor i detta område.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal