

Handläggare
Milan Sofipour
08-508 264 26

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Kalvfilén 1-2 rörande förlikning m.m.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden bemyndigar exploateringskontoret att ingå tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Kalvfilén 1-2 rörande bl.a. förlikning om skadestånd och dröjsmålsränta med Matstaden Fastighetsutveckling AB utifrån de överväganden som framgår av tjänsteutlåtandet.

Jonas Claeson
Tf biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma, har den 13 juni 2023 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter M inom etapp 1 i Slakthusområdet.

Parterna har därefter träffat två tilläggsavtal. Sedan tecknande av det senaste tilläggsavtalet har bolaget framfört invändningar

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 26
Växel 08-508 276 00
milan.sofipour@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

avseende betalningsansvaret för tidigare avtalad ersättning, bland annat med hänvisning till ett inom fastigheterna upplåtet arrende. Parterna har därför fört diskussioner om skadeståndsgrundad ersättning. Samtidigt har parterna fortsatt diskussionerna kring projektets förutsättningar och behovet av att anpassa tillträdesdagen.

Genom förslag till tilläggsavtal enligt detta ärende enas parterna om en slutlig reglering av tidigare ersättningsanspråk. Förslag till tilläggsavtal innebär att tillträdesdagen flyttas fram till 26 juni 2026 samt att bolaget ska erlægga en total summa avseende skadestånd och dröjsmålsränta om minst 3 100 000 kronor.

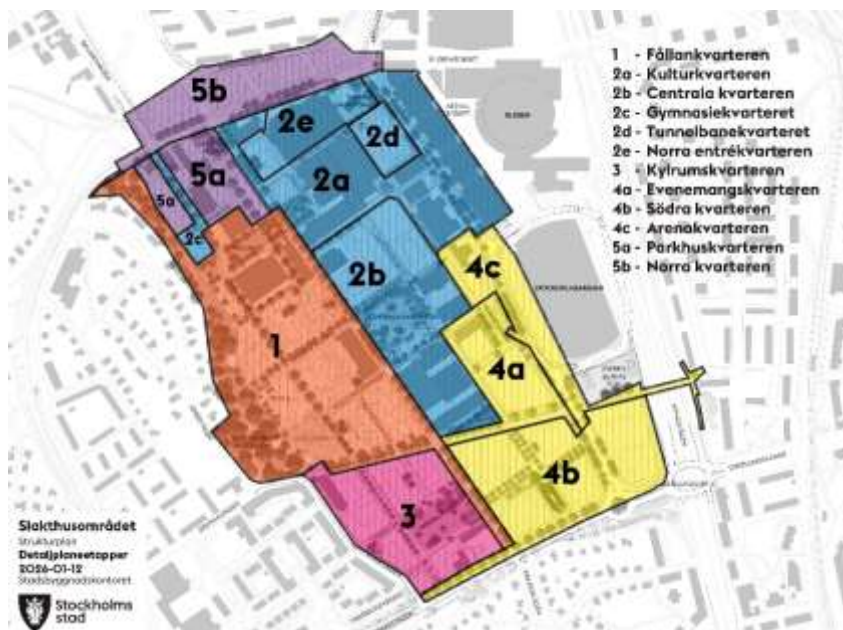
Förslag till tilläggsavtal innebär även att bolaget kan ges möjlighet att utreda förutsättningarna för tidigare avtalade parkeringsköp i Stockholm Parkerings mobilitetshus. Bakgrunden är att bolaget avser att uppföra vårbostäder i stället för bostadsrätter inom kvarteret, vilket medför ett lägre parkeringsbehov än vad som tidigare legat till grund för parkeringsköpen.

Kontoret bedömer att överenskommelsen innebär en rimlig och affärsmässigt motiverad lösning på de frågor som har uppkommit mellan parterna samt skapar tydliga förutsättningar för projektets fortsatta genomförande.

Bakgrund

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen som beräknas vara färdigställd runt 2036. Området är indelat i flera etapper och första inflytt för bostäder har skett under våren 2026.

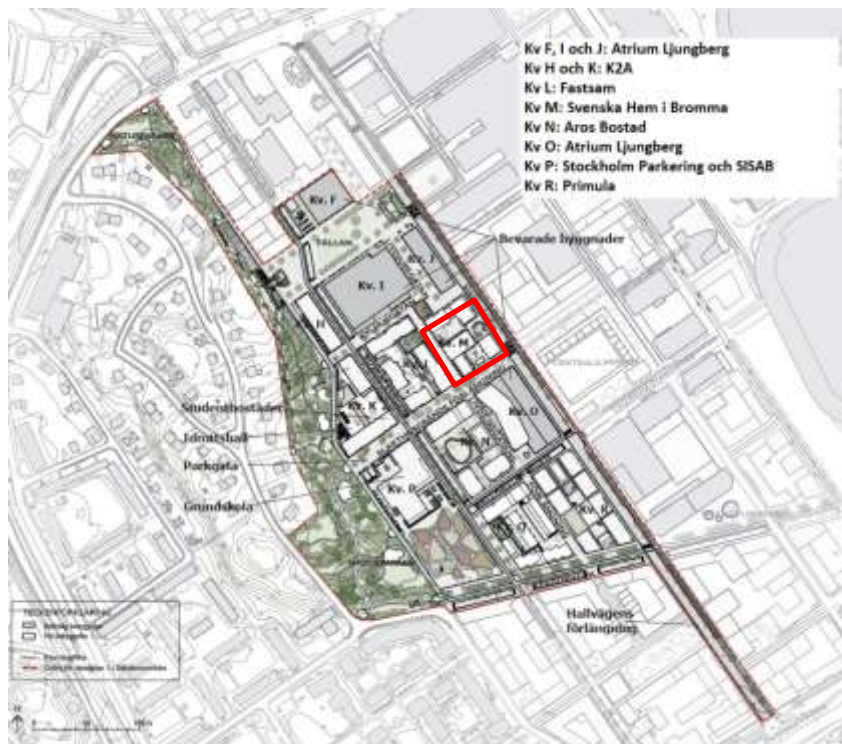
Detaljplaneområdet för etapp 1 vann laga kraft 11 maj 2021 och medger byggrätter om cirka 62 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, varav cirka 55 procent för hyresrättsbebyggelse och 45 procent för bostadsrättsbebyggelse. Sammantaget planeras för tolv kvarter innehållandes cirka 900 bostäder uppföras i etappen, varav cirka 250 är student- och forskarbostäder.



Figur 1 Etappindelning i Slakthusområdet. Etapp 1 markerad med orange.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen cirka 23 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel, en grundskola, F-9, för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker och fyra mindre parker, så kallade fickparker.

Staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB, vilket är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma, har 13 juni 2023 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter M, nedan rödmarkerat. Överenskommelsen reglerar ett pris för marken om 30 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 8 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler i bottenvåning, se exploateringsnämnden den 23 februari 2023 (Dnr E2017-02045).



Figur 2. Etapp 1 i Slakthusområdet. Aktuell tilläggsavtal avser kvarter M i det rödmarkerade området.

Stadens färdigställande av lednings- och gatuarbeten inom omgivande allmän platsmark har varit en förutsättning för att tillträde till kvartersmarken ska kunna ske. Tillträde till fastigheten har därför i överenskommelse om exploatering knutits till stadens huvudtidplan. Initialt bestämdes tillträdesdagen i huvudtidplanen till 1 juni 2024 men tillträdet har senare förskjutits till 27 juni 2025 på grund av förseningar i stadens entreprenad.

Parterna har därefter träffat två tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering. Tilläggsavtal 1 (Dnr E2019-03541) medger att fastigheten indelas i tre fastigheter inklusive bottenvåningslokaler i 3D. Tilläggsavtal 2 (Dnr E2025-02249) medger bland annat bolaget möjlighet att upplåta blivande bostäder med hyresrätt, att inrymma kvarteret med vårdboende samt att förskjuta tillträdet mot en skadeståndersättning.

Sedan tecknande av det senaste tilläggsavtalet har bolaget till staden framfört synpunkter avseende det skadestånd som enligt tilläggsavtal 2 ska utgå till staden med anledning av det senarelagda tillträdet. Bolaget hänvisar bland annat till ett inom fastigheterna upplåtet arrende. Med bakgrund i detta, samt med bakgrund i stadens önskan att säkerställa en verksamhetsutövare

till bostäderna som ska upplåtas med hyresrätt till förmån för äldreboende, har parterna fört diskussioner om den ekonomiska regleringen mellan parterna och projektets fortsatta genomförande.

Genom förslag enligt detta ärende medges kontoret rätt att träffa avtal om en slutlig reglering av ersättningsfrågan samt om en ytterligare justering av tillträdesdagen. En sådan överenskommelse skulle innebära att bolaget ska tillträda fastigheterna den 26 juni 2026 och i samband med tillträdet erlægga ett totalt belopp för skadestånd och dröjsmålsränta om minst 3 100 000 kronor. Beloppet innebär en förlikning för parterna och att Staden genom överenskommelsen delvis frånfaller tidigare framställda krav. Summan om 3 100 000 kronor baseras alltså på tidigare överenskommen beräkningsgrund men har justerats med hänsyn till det inom fastigheterna upplåtna arrendet samt dialoger för att säkerställa en verksamhetsutövare till äldreboendet.

Mot bakgrund av att vårbostäder generellt har ett lägre parkeringsbehov än bostadsrätter har bolaget även framfört önskemål om att utreda möjligheten att minska omfattningen av tidigare avtalade parkeringsköp i Stockholm Parkerings mobilitetshus. Parterna har därför diskuterat förutsättningarna för att genom tilläggsavtal möjliggöra en sådan utredning.

Svenska hem i Bromma har idag ytterligare projekt i staden. Kontoret har diskussioner med Svenska hem i Bromma avseende avtalsstolkning av överenskommelse om exploatering i ett annat projekt inom Farsta stadsdelsområde. I och med denna tjänsteskrivelse förutsätter staden att Svenska hem i Bromma säkerställer ett aktivt agerande för att komma till ett godtagbart avslut för staden i den diskussionen.

Tillägg till överenskommelse om exploatering

Tillägget omfattar ändringar av tidigare avtalade villkor mellan parterna.

- Vad som tidigare reglerats mellan parterna avseende tillträdesdag utgår och ersätts med att bolaget ska tillträda fastigheterna 26 juni 2026.
- Tidigare reglering av ersättning med anledning av senarelagt tillträde ersätts med en överenskommelse om att bolaget ska erlægga ett totalt belopp avseende

skadestånd och dröjsmålsränta om minst 3 100 000 kronor.

- Bolaget ges möjlighet att utreda förutsättningarna för tidigare avtalade parkeringsköp i Stockholm Parkerings mobilitetshus. En eventuell justering ska baseras på det parkeringsbehov som följer av den användning som slutligen kommer att genomföras inom kvarteret och ska, om parterna kommer överens, regleras i särskild ordning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det senarelagda tillträdet innebär att erläggandet av köpeskillingen förskjuts i tid. Som kompensation ska bolaget erlægga en total summa avseende skadestånd och dröjsmålsränta om minst 3 100 000 kronor. Skadeståndet ska betalas senast på tillträdesdagen och utgör inte en del av köpeskillingen.

I övrigt påverkar inte detta ärende stadens ekonomi negativt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har gjort bedömningen att villkoren i tilläggsavtalet är skäligen och ligger i linje med projektets fortsatta genomförande. Genom tilläggsavtalet skapas tydlighet avseende tillträdesdag och ekonomisk reglering mellan parterna. Tilläggsavtalet innebär även att tidigare oenighet avseende ersättningsfrågan regleras genom en överenskommelse mellan parterna.

Överenskommelsen ger förutsättningar för ett fortsatt effektivt genomförande av projektet samtidigt som stadens ekonomiska intressen tillvaratas.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden bemyndigar kontoret att ingå tilläggsavtalet.

Slut