

Handläggare: Göran Widegren  
Avdelningen för Strategi och Värdering  
Strategi och Värdering  
Tel: 508 260 45  
goran.widegren@gfk.stockholm.se

2004-08-18

Dnr 03-410-2492

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Delgenomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner köpekontrakt med Arla Foods AB om förvärv av fastigheten Mejeristen 1 i stadsdelen Enskedefältet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 beslutar att godkänna överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering samt försäljning av fastigheten Mejeristen 1 samt ger kontoret i uppdrag att genomföra evakueringen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner investeringen om 205 mnkr.
4. Beslutet i detta ärende bör justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

**SAMMANFATTNING**

En avgörande faktor för att kunna träffa en uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB har varit att finna lämplig mark eller byggnad dit företaget kan flytta sin verksamhet. Det enda alternativ som accepterats av företaget är fastigheten Mejeristen 1, Enskedefältet som ägs av Arla Foods AB. Staden har tecknat köpeavtal med Arla Foods. Stadens kostnad för förvärvet är ca 93 mnkr inkl lagfartskostnad.

Kontoret har vidare upprättat ett avtal med Södermalms Trävaru AB om evakuering av företaget från Henriksdalshamnen. I avtalet förbinder sig

parterna att verka för att en ny detaljplan för Mejeristen 1 antas som möjliggör uppförande av en trävaruanläggning och järnhandel.

Bolaget förbinder sig att ha avflyttat från Henriksdalshamnen den 1 augusti 2006 vid tillträde till Mejeristen 1 den 1 mars 2005. Tillträdet är i sin tur avhängigt av att staden iordningställt tomten i byggklart skick, inkluderande evakuering av hyresgäster, rivning av byggnaderna, sanering samt niveller-  
ring av marken. Dessutom förutsätts att ny detaljplan antagits och bolaget erhåller bygglov för den planerade anläggningen. Om staden inte uppfyllt ovan angivna förutsättningar den 28 februari 2005 skall bolaget avflytta senast 17 månader efter det att samtliga förutsättningar är uppfyllda.

I avtalet lämnar bolaget garanti att man under minst 5 år räknat från inflyttningen i den nya anläggningen kommer att bedriva en verksamhet som minst motsvarar dagens, vilket bland annat innebär att ca 30 anställda ska sysselsättas inom trävarurörelsen.

Vid bolagets avflyttningstidpunkt tillträder staden marken i Henriksdalshamnen. Som ersättning för byggnader, markanläggningar och bolagets avflyttning från tomträten och arrendeställena i Henriksdalshamnen utger staden ett kontant belopp om 97 mnkr. I särskilt köpeavtal som utgör bilaga till avtalet säljer staden fastigheten Mejeristen 1 till bolaget för 45 mnkr.

Kostnaden för evakueringen inklusive kostnaden för förvärv av Mejeristen 1 och kostnader för rivning mm, uppgår till 205 mnkr bedöms belasta år 2004 med 90 mnkr, år 2005 med 64 mnkr och år 2006 med 51 mnkr. Utgiften 2004 bedöms rymmas inom nämndens investeringsplan för år 2004 och övriga belopp finns upptagna i nämndens förslag till investeringsplan för åren 2005- 2007.

Om något förvärv av Mejeristen 1 inte sker kan den föreslagna uppgörelsen med Södermalms Trä inte träffas. Däremot innebär ett förvärv av Mejeristen 1 inte att överenskommelsen med Södermalms Trä måste godkännas. Då kan staden istället välja att använda fastigheten för annat ändamål.

Förslaget till förvärv av fastigheten Mejeristen 1 och överenskommelsen med Södermalms Trävaru AB kommer att behandlas i kontorets expertråd för fastighetsfrågor den 30 augusti 2004.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

I kontorets tjänsteutlåtande 2003-10-10, som behandlades av gat- och fastighetsnämnden den 4 november 2003, beskrivs de bakomliggande skälen till varför kontoret bedömer det ytterst angeläget att antingen träffa en uppgörelse med Södermalms Trävaru AB eller genom expropriationsförfarande skaffa staden rådighet över marken i Henriksdalshamnen.

Utbyggnaden av Hammarby sjöstad pågår för fullt och bedrivs i huvudsak i överensstämmelse med den översiktsplan som togs fram 1996 och efter den

tidplan som fastslogs i september 2000. Redan i mitten av 1990-talet gavs gatu- och fastighetskontoret ett generellt uppdrag att förhandla med berörda tomträttshavare, arrendatorer och övriga sakägare i syfte att säkra markåtkomsten vid utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Det konstateras att all erforderlig mark för utbyggnaden inom sjöstadsområdet nu har säkrats bortsett från nyttjanderättsområden inom utbyggnadsetapperna Danvikslösen och Henriksdalshamnen.

För att kunna genomföra utbyggnaden av infrastrukturen i Danvikslösen och bostäder enligt tidplanen måste staden försäkra sig om markåtkomst under år 2005.

Kontorets inriktning är att markåtkomsten om möjligt ska ske genom frivilliga överenskommelser med berörda nyttjanderättshavare. För att inte riskera att försena det aktuella projektet bedömdes ändå att regeringens tillstånd till expropriation skulle sökas för nyttjanderätter inom kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken, som Södermalms Trävaru AB disponerar. Se fig 1.

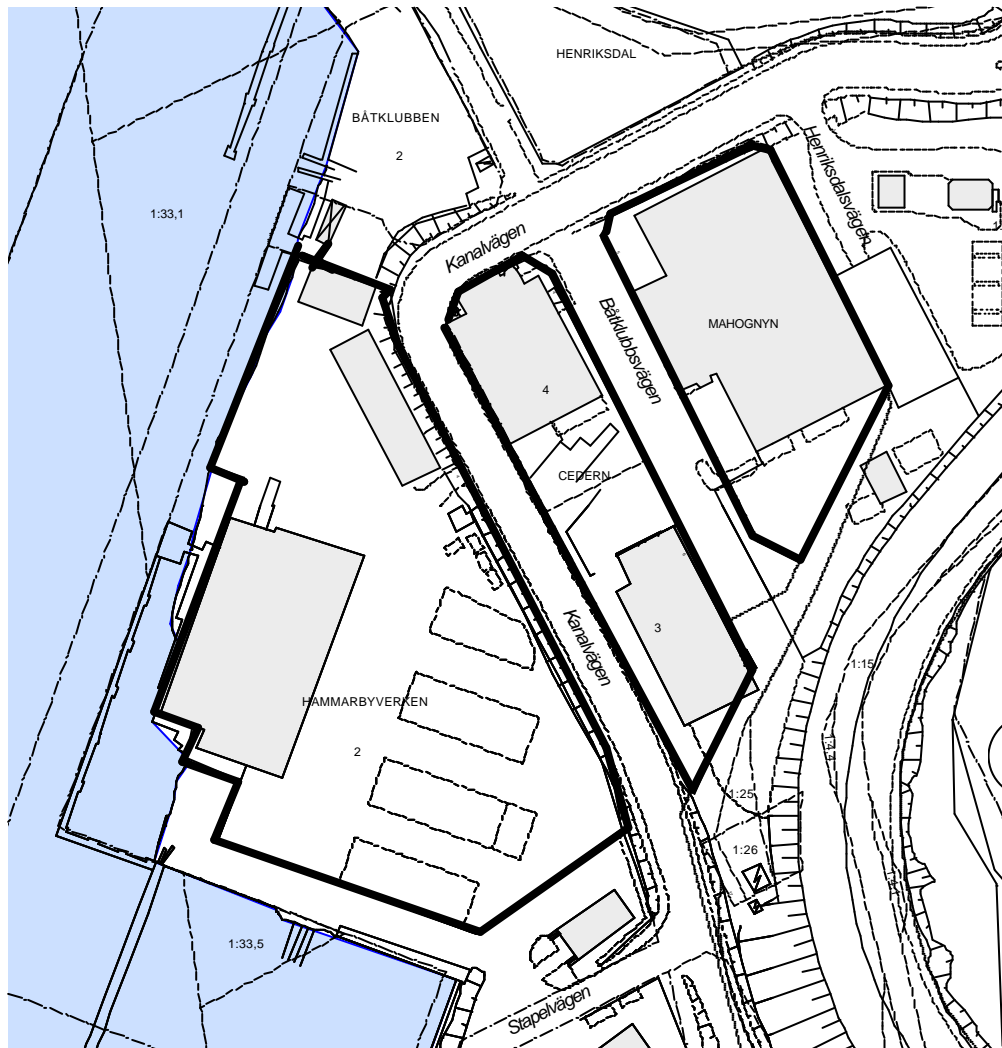


Fig1: Mark som Södermalms Trävaru AB disponerar i Henriksdalshamnen

Företaget, som bedriver handel med byggvaror, brädgårdsverksamhet samt uthyrning till en större järnhandlare, omsätter knappt 100 mnkr per år och har ett 30-tal anställda.

Under överläggningarna med Södermalms Trävaru AB har en avgörande fråga varit att finna en lösning som innebär att företaget kan fortleva, dvs att finna ett reellt omlokaliseringsalternativ. Ett sådant alternativ har därvid diskuterats mer ingående och har accepterats av företaget. Ersättningsfastigheten, som inte ägs av staden, bedömer såväl kontoret som företaget väl lämpar sig för Södermalms Trävaru AB:s verksamhet men innebär att nuvarande bebyggelse rivs och att en ny byggnad uppförs på fastigheten.

Utöver den fysiska lösningen har diskussioner också förts om ekonomisk ersättning vid en förtida avflyttning från Henriksdalshamnen.

Kommunfullmäktige beslutade under våren 2004 bland annat att söka regeringens tillstånd till expropriation samt att i första hand söka nå en frivillig uppgörelse.

Därför har kontoret parallellt med hanteringen av expropriationsärendet haft fortsatta överläggningar med såväl ägaren till ersättningsfastigheten Mejeristen 1 inom stadsdelen Enskedefältet (Östra Årstafältet), Arla Foods AB, som med Södermalms Trävaru AB för att söka nå en frivillig uppgörelse.

För att inte störa förhandlingarna med Södermalms har förberedelserna för ansökan om tillstånd om expropriation avvaktat och någon ansökan har således inte ingivits till regeringen.

### **Tidigare beslut**

Kommunfullmäktige beslutade 15 mars 2004 § 18 att

- 1 Söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadprojektet som berör kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken inom delområdena Henriksdalshamnen och Danvikslösen.
- 2 A) I första hand ska en frivillig överenskommelse sökas.  
B) I den mån frivilliga överenskommelser inte träffats ansöka om stämning angående expropriation så snart regeringens tillstånd enligt punkt 1 föreligger.
- 3 Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ansöka om tillstånd till expropriation hos regeringen och när förutsättningar föreligger ansöka om stämning.

### **Förslag till överenskommelser**

#### *Allmänt*

En avgörande faktor för att kunna träffa en uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB har varit att finna lämplig mark eller byggnad dit företaget kan flytta sin verksamhet. Det enda alternativ som accepterats av företaget är fastigheten Mejeristen 1 inom Östra Årstafältet. Det har därför varit nöd-

vändigt att föra diskussioner om förvärv med ägaren till Mejeristen 1 – Arla Foods parallellt med fortsatta förhandlingar med Södermalms Trävaru AB om ersättningar för inlösen av bolagets rättigheter i Henriksdalshamnen mm.

Den grundläggande förutsättningen i förslaget till överenskommelse med Södermalms Trävaru AB är att staden förvärvar Mejeristen 1 av Arla Foods. Om något förvärv inte sker kan den föreslagna uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB ej träffas. Däremot innebär ett förvärv av Mejeristen 1 inte att överenskommelsen med Södermalms Trävaru AB måste godkännas. Då kan staden istället välja att använda fastigheten för annat ändamål. Någon alternativ lokalisering som kan accepteras av Södermalms Trävaru AB bedömer kontoret inte föreligga varför frågan om markåtkomst i sådant fall måste lösas genom expropriation.

#### *Förvärv av Mejeristen 1 från Arla Foods*

Ett förslag till köpeavtal som godkänts av Arla Foods AB har upprättats, se *bilaga 1*.

Förslaget innebär att staden förvärvar Mejeristen 1 för en köpeskilling om 90 Mkr villkorat av gatu- och fastighetsnämndens beslut senast 7 september 2004 som vinner laga kraft senast 7 oktober 2004. Stadens tillträde till fastigheten blir dagen efter den dag då gatu- och fastighetsnämndens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft, dock senast den 8 oktober 2004. Genom förvärvet övertar staden ansvaret för befintliga hyresgäster och kan säga upp dem för avflyttning.

Det är av stor vikt för uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB att förvärvet av Mejeristen 1 godkänns vid sammanträdet den 7 september 2004. Annars fördröjs uppsägningen av samtliga hyreskontrakt som finns i fastighetens byggnader och då riskerar man att Södermalms Trävaru AB:s tillträde till fastigheten försenas.

#### *Överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering mm*

Kontoret har upprättat ett avtal, som godkänts av Södermalms Trävaru AB genom styrelsebeslut, om evakuering av företaget från Henriksdalshamnen. Som bilaga till avtalet finns ett förslag till köpeavtal där staden säljer fastigheten Mejeristen 1. Förslaget till avtal samt köpeavtal biläggs tjänsteutlåtande, *bilaga 2*.

Avtalet är villkorat av att

dels styrelsen för Södermalms Trävaru AB senast den 18 augusti 2004 godkänner avtalet

dels Stockholms gatu- och fastighetsnämnd senast 31 december 2004 godkänt avtal om Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1 genom beslut som senast 1 april 2005 vinner laga kraft och Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1 fullföljs senast den 11 april 2005

dels Stockholms Stadsbyggnadsnämnd eller kommunfullmäktige senast den 30 juni 2005 genom beslut som senare vinner laga kraft antager ny detaljplan för fastigheten Mejeristen 1

dels Stockholms kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 godkänt detta avtal genom beslut som senast den 31 december 2005 vunnit laga kraft.

I avtalet förbinder sig parterna att verka för att en ny detaljplan för Mejeristen 1 antas som möjliggör uppförande av en trävaruanläggning och järnhandel.

Bolaget förbinder sig att ha avflyttat från Henriksdalshamnen den 1 augusti 2006 vid tillträde till Mejeristen 1 den 1 mars 2005. Tillträdet är i sin tur avhängigt av att staden iordningställt tomten i byggklart skick, inkluderande evakuering av hyresgäster, rivning av byggnaderna, sanering samt nivellering av marken. Dessutom förutsätts att ny detaljplan antagits och bolaget erhåller bygglov för den planerade anläggningen. För att klara tillträdesdagen skall ny detaljplan antagas och bygglov för den nya anläggningen givits senast februari 2005. Om staden inte uppfyllt ovan angivna förutsättningar den 28 februari 2005 skall bolaget avflytta senast 17 månader efter det att samtliga förutsättningar är uppfyllda.

I avtalet lämnar bolaget garanti att man under minst 5 år räknat från inflyttningen i den nya anläggningen kommer att bedriva en verksamhet som minst motsvarar dagens, vilket bland annat innebär att ca 30 anställda ska sysselsättas inom trävarurörelsen.

Vid bolagets avflyttningstidpunkt tillträder staden marken i Henriksdalshamnen.

Som ersättning för byggnader, markanläggningar och bolagets avflyttning från tomträten och arrendeställena i Henriksdalshamnen utger staden ett kontant belopp om 97 mnkr. Genom det särskilda köpeavtalet säljer staden fastigheten Mejeristen 1 till bolaget för 45 mnkr. Fastighetens köpeskillning grundas på den planerade bygggrätten på ca 13 000 m<sup>2</sup> för trävaruanläggning och järnhandel. Parterna har för avsikt att kvitta kontantbeloppet mot köpeskillningen för Mejeristen 1. På så sätt erlägger staden en ersättning om 52 mnkr. Dessa medel utbetalas i omgångar varav 5 mnkr utbetalas på tillträdesdagen.

Försäljningen som regleras i särskilt köpeavtal innehåller utöver sedvanliga bestämmelser ett åtagande från staden att bekosta och utföra rivning av samtliga byggnader och markanläggningar, nivellering, dvs schakt och sprängning, av marken samt erforderlig hantering av eventuella markförorenningar inom fastigheten till den nivå som krävs för att marken ska kunna nyttjas för avsett ändamål.

Även köpeavtalet är villkorat av att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast den 30 juni 2005 genom beslut som senare vinner laga

kraft antager ny detaljplan för fastigheten Mejeristen 1, att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtalet samt att gatu- och fastighetsnämnden senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtal om avtal om Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1.

Förslaget till överenskommelse med Södermalms Trävaru AB kommer att behandlas i kontorets expertråd för fastighetsfrågor den 30 augusti 2004, dnr 2004-0382-2248.

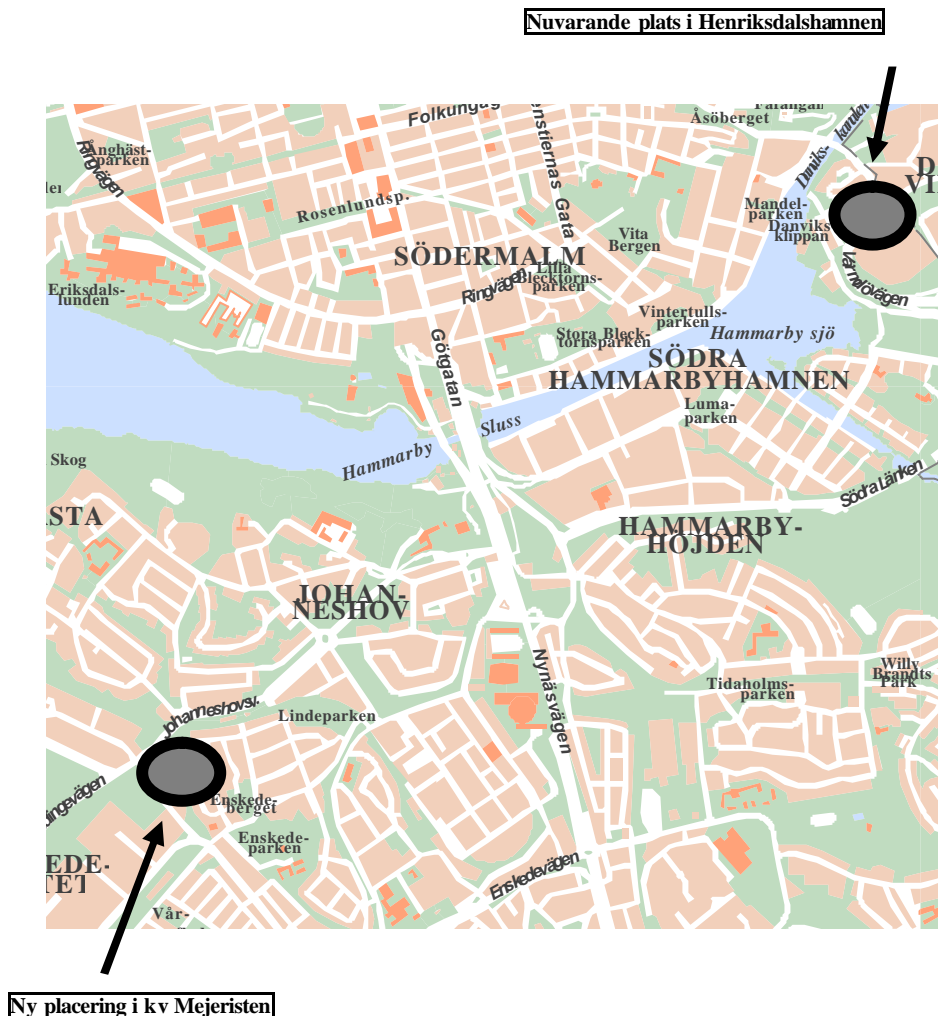


Fig 2: Södermalms Trävaru AB:s nuvarande och föreslagna placering av verksamheten

## Konsekvenser

### -ekonomiska

Den totala uppgörelsen innebär i huvudsak följande. Staden utger en konstant ersättning på 97 mnkr till Södermalms Trävaru AB och bolaget förvärfvar fastigheten Mejeristen för 45 mnkr. Köpeskillingen bedöms, med hänsyn till den planerade bebyggelsen för trävaruanläggning och järnhandel på

totalt knappt 13 000 m<sup>2</sup> BTA som skälig. Stadens kostnad för förvärvet av Arlafastigheten uppgår till 90 mnkr vartill kommer rivning. Köpeskillingen baseras på den byggrätt för kontor på 30 000 m<sup>2</sup> BTA som gällande detaljplan medger.

Kostnaden för den totala uppgörelsen enligt detta ärende bedöms uppgå till 205 mnkr fördelat på nedanstående kostnadsposter. Därutöver tillkommer inkomster från försäljning av fastigheten Mejeristen med 45 mnkr.

	Mnkr
Förvärv av fastigheten Mejeristen 1	-90
Lagfartskostnader mm	-3
Rivning och ev. sanering av fastigheten Mejeristen 1	-11
Rivning Henriksdalshamnen	-4
Kontant ersättning	-97
Totalt	-205
Inkomst Södermalms ersättning för Mejeristen	45
Stadens nettokostnad	160

Det totala beloppet 205 mnkr, bedöms komma att fördelas med 90 mnkr år 2004, 64 mnkr år 2005 och 51 mnkr under år 2006.

Årets utgift på 90 mnkr bedöms kunna inrymmas inom nämndens investeringsplan för år 2004. Resterande belopp finns redovisade i nämndens förslag till investeringsplan för åren 2005 - 2007.

Uppgörelse innebär att stadens kostnad per lägenhet i Henriksdalshamnen blir 160 000 kronor för markåtkomst inklusive kostnaden för förvärv av Mejeristen 1. Vår bedömning av exploateringskalkylen är dock att resultatet per lägenhet i detta område inte kommer att bli sämre än för övriga delar av Hammarby Sjöstad, dvs högst 100 000 kronor i underskott.

Då förvärvet och evakueringen är en förutsättning för exploateringen av Henriksdalshamnen och exploateringskalkylen för bostadsexploateringen i Henriksdalshamnen är i nivå med övriga Hammarby Sjöstads anser kontoret att förslaget är ekonomiskt försvarbart. Enligt kontorets värdering är uppgörelsen rimlig.

#### *-måluppfyllelse*

Genom uppgörelsen kan utbyggnaden av Hammarby Sjöstad fortskrida och 1 000 lägenheter tillskapas samt infrastrukturen i Danvikslösen byggas ut. Skulle överenskommelsen om evakuering inte godkännas, har staden genom förvärvet av Mejeristen 1 skaffat sig rådighet över ett markområde i bra läge som har potential för olika användning.



*- näringsliv och jobb i regionen*

Uppgårelsen innebär att Södermalms Trävaru AB kan fortsätta att bedriva sin verksamhet som sysselsätter ca 30 arbetstagare exkl järnhandeln.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner köpeavtalet med Arla Foods AB samt hemställer att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 beslutar att godkänna överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering samt försäljning av fastigheten Mejeristen 1 samt ger kontoret i uppdrag att genomföra evakueringen.

Vidare föreslås att nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner investeringen om 205 mnkr.

Beslutet bör tas vid nämndens sammanträde den 7 september samt bör justering ske omedelbart.

I ett tidigare avtalsförslag skulle köpeavtalet efter gatu- och fastighetsnämndens godkännande föras till kommunfullmäktige. Då krävde Arla Foods att staden skulle utge ett vite på 9 Mkr om kommunfullmäktige inte tog beslut om avtalet som vann laga kraft inom viss tid. Vitet skulle vara som kompensation för att Arla skulle säga upp gällande hyresavtal direkt efter det att gatu- och fastighetsnämndens godkännande vunnit laga kraft och således skulle lida ekonomisk skada om beslut om förvärvet inte skulle komma till stånd. Genom att i föreliggande avtalsförslag låta beslutet om förvärvet tas av gatu- och fastighetsnämnden försvann behovet av vitesföreläggande och staden slipper risken att få betala ut ett vite på 9 Mkr. Beloppsgränsen på 90 Mkr ligger inom nämndens delegationsområde.

Avtalen har upprättats efter samråd med Juridiska avdelningen.

**SLUT**