

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelse för bostäder och kontor inom del av fastigheten Årsta 1:1 och fastigheten Postgården 7 på Årstafältet

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal enligt bilaga till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontor och tomträttsupplåtelse för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 och fastigheten Postgården 7 på Årstafältet med byte av avtalspart och säkerhet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller ett tilläggsavtal till en överenskommelse om exploatering för kontor och bostäder som tecknades mellan Stockholms stad och Granitor Property Development AB (Granitor) 2022.

Tilläggsavtalet innehåller primärt:

- Partsbyte i överenskommelse om exploatering
- Byte av säkerhet/borgensman

Utöver det inkluderar tilläggsavtalet ändringar i avtalstext avseende avfallshantering där Granitor ska tillse att avtalet om sopsugsanläggning överläts till nya avtalsparten.

Granitor har framfört önskemål om partsbyte i överenskommelse om exploatering till MPD Virtuosen Grund 3 AB som är ett projektbolag inom Granitors koncern. Om staden godkänner partsbytet avser Granitor överlåta projektbolaget till Klöver AB. Vid överlåtelsen övertar Klöver AB även ansvaret som borgensman.

Då investeringen för projektet överstiger 50 miljoner kronor hemställs ärendet till kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att föreslaget tilläggsavtal kan tecknas med MPD Virtuosen Grund 3 AB och att Klöver AB kan gå in som part och genomföra projektet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

På Årstafältet planeras en ny stadsdel med cirka 8 000 bostäder. Det kommer att bli blandad bebyggelse, förskolor, skolor, verksamheter, aktiviteter och en stor park. Utvecklingen sammanlänkar Östberga och Årsta och bidrar med bostäder och service i nära anslutning till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik i ett centralt läge i staden.

I Årstafältets etapp 2 norra planerar staden flera nya kvarter med cirka 975 nya lägenheter, kontor och lokaler för service och handel. Etapp 2 har ett av de mest centrala lägena på Årstafältet nära befintliga tvärbanehallplatsen Årstafältet, och är mycket viktig för att kunna länka samman Årstafältet med Valla gårde, Östberga och andra omgivande stadsdelar.

Detta ärende avser kvarter 2G där det ska bli ett gemensamt parkeringsgarage för de boende i området samt en sopsugsanläggning som ska tjäna hela Årstafältet. Kvarter 2G avses fastighetsbildas genom två- och tredimensionell fastighetsbildning med flera aktörer. Exploateringsnämnden har tecknat överenskommelse om exploatering med byggaktörerna i kvarteret. Detta ärende avser partsbyte i överenskommelse om exploatering med den aktör som ska uppföra kontor med överlåtelse av mark och bostäder med tomträttsupplåtelse.

Bilaga

Bilaga – Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering inom Årstafältet, etapp 2 norra, dnr KS 2026/454-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 27 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Kvarter 2G inom Årstafältets andra utbyggnadsetapp är detaljplanelagt för bostäder, kontor, sopsugsterminal och parkeringsgarage. År 2013 erhöll Stockholms Stads Parkerings AB markanvisning för parkeringsgarage inom kvarteret. Därefter markanvisades cirka 300–500 bostäder ovanpå garaget till Midroc Property Development, som senare ändrade namn till Granitor Property Development AB. En sopsugsterminal markanvisades till Stockholm Avfall AB. År 2020 fick Granitor även en markanvisning om ca 8 000 kvm BTA kontor inom kvarteret. Kvarter 2G avses fastighetsbildas genom två- och tredimensionell fastighetsbildning för att på så vis delas mellan aktörerna.



Kvartersindelning inom Årstafältet etapp 2/3. Kvarter 2G markerat med svart ring.

Under 2022 tecknade exploateringsnämnden överenskommelse om exploatering med alla byggaktörerna i kvarteret i samband med att genomförandebeslut togs för Årstafältet etapp 2/3. Överenskommelsen om exploatering som tecknades mellan staden och Granitor innefattar både kontor med överlåtelse av mark och bostäder med tomträttsupplåtelse. Granitor har framfört önskemål om partsbyte i överenskommelse om exploatering till MPD Virtuosen Grund 3 AB som är ett projektbolag inom Granitors koncern. Om staden godkänner partsbytet avser Granitor överlåta projektbolaget till Klöver AB. Vid överlåtelsen övertar Klöver AB även ansvaret som borgenär.

Detaljplanen för området, Dp 2016-21183-54, har vunnit laga kraft. Tillträde till kvartersmarken inom projektet har ännu inte skett.

Då investeringen för projektet överstiger 50 miljoner kronor hemställs ärendet till kommunfullmäktige.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering

Tilläggsavtalet innebär att Granitors helägda projektbolag MPD Virtuosen Grund 3 AB övertar rollen som part i överenskommelse om exploatering för bostäder och kontor inom kvarter 2G. I samband med att staden godkänner ärendet överlåter Granitor projektbolaget MPD Virtuosen Grund 3 AB till Klöver AB.

Enligt tilläggsavtalet ger staden sitt samtycke till att Granitors säkerhetsåtaganden får ersättas med en motsvarande borgensförbindelse utställd av Klöver AB.

Kontroll av Klöver AB:s kreditvärdighet och finansiella situation har genomförts och har bedömts som god.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens bedömda utgifter eller intäkter vid markförsäljningen i projektet, enligt genomförandebeslut den 7 november 2022 (E2022-02047), påverkas inte av tilläggsavtalet.

Tidplan

Exploateringsnämnden har påbörjat arbeten med markförstärkning, arbetsgator och ledningsförläggning inom utbyggnadsetappen. Byggaktörerna beräknas kunna tillträda kvarter 2G första halvåret 2028 och första inflyttning bedöms möjlig kring halvårsskiftet 2030.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 mars 2026 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontor och tomträttsupplåtelse för bostäder inom del av Årsta 1:1 och Postgården 7 på Årstafältet med byte av avtalspart och säkerhet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget och ger exploateringsnämnden rätt att träffa tilläggsavtal enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till tilläggsavtalet

Kvarter 2G inom Årstafältets andra utbyggnadsetapp är ett stort kvarter detaljplanlagt för bostäder, kontor, sopsugsterminal och parkeringsgarage. År 2013 erhöll Stockholm Parkering markanvisning för parkeringsgarage inom kvarteret.

Därefter markanvisades Midroc Property Development, som senare ändrade namn till Granitor Property Development AB cirka 300–500 bostäder ovanpå garaget. En sopsugsterminal markanvisades till Stockholm Avfall AB. År 2020 fick Granitor även en markanvisning om ca 8 000 kvm BTA kontor inom kvarteret. Kvarter 2G avses fastighetsbildas genom två- och tredimensionell fastighetsbildning för att på så vis delas mellan aktörerna.



Figur 1. Kvartersindelning inom Årstafältet ettapp 2/3. Kvarter 2G markerat med en svart ring.

Under 2022 tecknade exploateringsnämnden överenskommelse om exploatering med alla byggaktörerna i kvarteret i samband med att genomförandebeslut togs för Årstafältet ettapp 2/3. Överenskommelsen om exploatering som tecknades mellan staden och Granitor innefattar både kontor med överlåtelse av mark och bostäder med tomträttsupplåtelse.

Granitor har framfört önskemål om partsbyte i överenskommelse om exploatering till MPD Virtuosen Grund 3 AB som är ett projektbolag inom Granitors koncern. Om staden godkänner partsbytet avser Granitor överlåta projektbolaget till Klöver AB. Vid överlåtelsen övertar Klöver AB även ansvaret som borgenär.

Detaljplanen för området, Dp 2016-21183-54, har vunnit laga kraft. Tillträde till kvartersmarken inom projektet har ännu inte skett.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för kvarter 2G.

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2013-10-17	ExplN	Markanvisning för parkeringsgarage till Stockholm Stads Parkering AB
2018-02-01	ExplN	Markanvisning för bostäder och handel till Midroc Property Development AB
2019-06-13	ExplN	Markanvisning för sopsugsanläggning till Stockholm Avfall AB
2020-09-24	ExplN	Markanvisning för kontor till Midroc Property Development AB
2020-12-17	ExplN	Tillägg till markanvisningsavtal för bostäder till Midroc Property Development AB
2022-11-07	KF	Genomförandebeslut för Årstafältet etapp 2,3 inklusive överenskommelse om exploatering med byggaktörerna i etappen och reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet.

Tidigare beslut som rör hela Årstafältet redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet som exploateringsnämnden fattade beslut om den 19 februari 2026 (Dnr E2025-04039).

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering

Tilläggsavtalet innebär att Granitors helägda projektbolag MPD Virtuosen Grund 3 AB övertar rollen som part i överenskommelse om exploatering för bostäder och kontor inom kvarter 2G. I samband med att staden godkänner ärendet överlåter Granitor projektbolaget MPD Virtuosen Grund 3 AB till Klöver AB.

Enligt tilläggsavtalet ger staden sitt samtycke till att Granitors säkerhetsåtaganden får ersättas med en motsvarande borgensförbindelse utställd av Klöver AB.

Kontroll av Klöver AB:s kreditvärdighet och finansiella situation har genomförts och har bedömts som god.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens bedömda utgifter eller intäkter vid markförsäljningen i projektet, enligt genomförandebeslut den 7 november 2022 (E2022-02047), påverkas inte av tilläggsavtalet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden har påbörjat arbeten med markförstärkning, arbetsgator och ledningsförläggning inom utbyggnadsetappen. Byggaktörerna beräknas kunna tillträda kvarter 2G första halvåret 2028 och första inflyttning bedöms möjlig kring halvårsskiftet 2030.

Kontorets sammanfattade bedömning

Kontorets samlade bedömning är att föreslaget tilläggsavtal kan tecknas med MPD Virtuosen Grund 3 AB och att Klöver AB kan gå in som part och genomföra projektet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att föreslaget tilläggsavtal kan tecknas med MPD Virtuosen Grund 3 AB och att Klöver AB kan gå in som part och genomföra projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till tilläggsavtal enligt bilaga 1 och exploateringsnämnden medges rätt att träffa tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontor och tomträttsupplåtelse för bostäder inom del av Årsta 1:1 och Postgården 7 på Årstafältet med byte av avtalspart och säkerhet.