

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen 2026-06-08

Samverkansavtal med SL Nya Tunnelbanan AB/Region Stockholm

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner förslag till samverkansavtal mellan Mässfastigheter i Stockholm AB, Stockholmsmässan AB och Region Stockholm och SL Nya Tunnelbanan AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
2. VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av avtalet enligt punkt 1 ovan.

Bakgrund

År 2017 tecknades avtal mellan staten, Stockholm stad, Stockholms läns landsting (Region Stockholm), kommunerna Huddinge, Täby, Österåker och Vallentuna samt Solna stad om utbyggnad av tunnelbanan och nya bostäder kallat *Sverigeförhandlingen*. Enligt överenskommelsen bygger regionen ut tunnelbanan mellan Fridhemsplan och Älvsjö och staden bidrar till ökat bostadsbyggande.

Staden och regionen har därefter tecknat genomförandeavtal för genomförandet av tunnelbanans utbyggnad mellan Fridhemsplan och Älvsjö, godkänt i Kommunfullmäktige den 2 september 2024 § 28. Staden och Region Stockholm är överens om anläggningens placering. Enligt avtalet bidrar staden med 17,8 procent av projektmedlen.

Bolaget berörs genom ägandet av Älvsjö Gård 1 och tomträtterna till Mässhallen 1 och Sjöbotten 2 samt arrende inom Älvsjö 1:1. Stationen i Älvsjö får stationshus inom Mässhallen 1 i parken och plattformsrum och spårtunnlar inom Älvsjö Gård 1 och Mässhallen 1. Projektet tar i anspråk områden både permanent och tillfälligt för produktion. Med tillfälligt avses en period upp till nio år.

Bolaget har tre huvudsakliga hyresgäster inom Mässhallen 1: Stockholmsmässan AB samt externt ägda Scandic Hotels AB och Mässrestauranger AB. Samtliga har delvis omsättningsbaserade hyror. I egen regi av Stockholmsmässan eller genom korttidsförhyrning till extern arrangör nyttjas lokalerna inom Mässhallen 1 för arrangemang, exempelvis mäsas, kongress och konferens. Hyresgästerna anordnar arrangemangen i samverkan med externa och ibland inter-

nationella samarbetsparter. Beredning och försäljning av mat och dryck är viktiga inslag.

Förslaget till samverkansavtal är ett intentionsavtal för parternas samverkan för att möjliggöra utbyggnad av tunnelbana och minimerad påverkan på mässverksamheten. Det reglerar övergripande principer för markåtkomst och identifierar frågor som kommer behöva lösas men innebär inte färdiga lösningar eller markupplåtelser. Förhandlingarna kommer att fortsätta och detaljerade lösningar preciseras längre fram i så kallade platsspecifika genomförandeavtal eller andra typer av avtal.

Under förhandlingarna som har pågått sedan 2023 har parterna bearbetat järnvägsplan och detaljplan så att handlingarna så långt möjligt ska fungera för båda parter projekt och verksamhet.

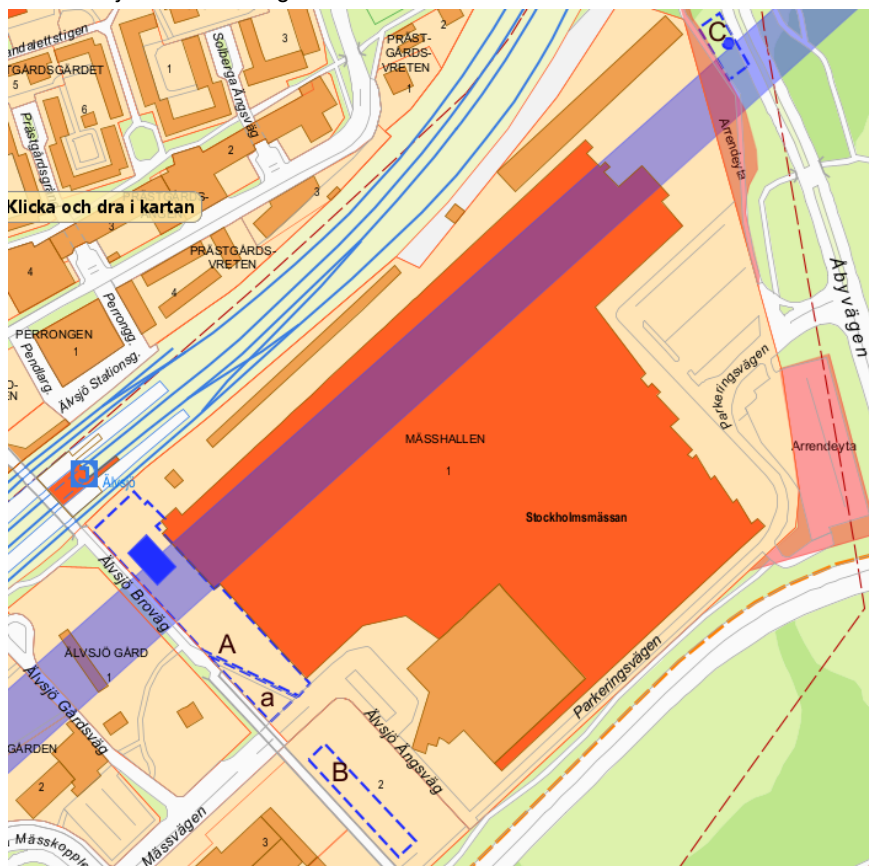
Berguttag för tunnelbanans utrymmen kommer att påverka hyresgästerna genom stomljud. Tunnelbanans tidplan och osäkerheten kring när störande arbeten infaller är en utmaning för försäljning av arrangemang i mässanläggningen. Internationella kongresser eller konferenser kan ha införsäljningstid på 2–4 år innan arrangemanget ska äga rum. För närvarande tecknar Stockholmsmässan avtal med arrangörer som vanligt, enligt överenskommelse med regionen. Arrangemang med bindande avtal har tecknats för större delen av 2028 medans försäljning pågår för arrangemang också efter 2028 även om bindande avtal inte har tecknats.

Miljödom för tunnelbanans gula linje meddelades med verkställighet i mål nummer 10098-24 den 27 mars 2026. Detaljplan antas och vinner laga kraft tidigast i juni 2026 och järnvägsplan tidigast kvartal fyra 2026.

Ärendet

Tunnelbanan berör Mässhallen 1 och Älvsjö Gård 1 genom huvudtunnlarna, blå transparent i nedan bild, cirka 20 meter under mark. De borrar med fullortsteknik under konferensanläggning, centralkök och mässhallar. Stationshuset uppförs i nuvarande parken, blå rektangel i nedan bild. För att anpassa marken kring stationshuset planläggs i stort sett hela området som nu är park, det blåstreckade området kring stationshuset (A+a) och en bit av Mässvägen, som allmän plats park/torg/gata och frångår på så vis Mässhallen 1. I punkten (C) uppförs brandgasventilation, blå cirkel.

Tillfälliga områden nödvändiga för produktionen av tunnelbanan kommer vara ianspråktaga upp till nio år och motsvarar de blåstreckade områdena nedan: (A) nuvarande parken, (B) del av markparkering inom Sjöbotten 2 och (C) del av arrendeyta, logistikinfart, inom Älvsjö 1:1. Lilla a ingår inte.



Schematisk bild av permanenta, blå och transparent blå, och tillfälliga, streckade A-C, områden för tunnelbanans produktion. (A+a) frångår Mässhallen 1 permanent.

Inom (A) finns personalentré, kontorsentré, brand- och nödutrymning och ventilation. Inom (a) finns besökareentré från pendeltågen. Inom (B) finns en parkeringsyta inom Sjöbotten 2. Vid (C) finns logistikinfart till lastfar från Åbyvägen. Störst påverkan för hyresgästerna i anläggningen förväntas från stomljud orsakat av loss hållning av berg eftersom berguttaget sker grunt och nära anläggningen.

Miljödomen ger möjlighet till nattarbete för fullortsborrning på sträckan men störningarna kommer ändå behöva samordnas med kongresser, möten och event. Andra arbetsmetoder för berguttag kring stationshus och plattformsrums som också alstrar stomljud och behöver samordnas är koncentrerade till anläggningens sydvästra del, berörande främst konferensdel och centralkök.

Besökareentrén från pendeltågen kommer under upp till nio år domineras av entreprenadområdet (A). Den diagonala entrévägen för be-

sökarna inom (a) kommer i stort fungera intakt större delen av perioden, då den inte ingår i entreprenadområdet, trots att området överförs till allmän plats enligt detaljplan. Arbetena i parken bedöms inledas 2028.

Samverkansavtalet

S:t Erik Markutveckling tillträdde bolaget nionde januari 2026 samma dag som Stockholmsmässan AB såldes till Stockholms Stadshus AB. Då bolagen under förhandlingarna ingått i samma koncern där det exakta ägandet inte varit helt klarlagt, föreslås avtalet tecknas av både bolaget och Stockholmsmässan AB.

Avtalet definierar tunnelbaneprojektet och hur det påverkar bolagets fastigheter. Det definierar även mässverksamheten och hur den påverkas av tunnelbaneprojektets produktion.

Två bilagor är kopplade till avtalet. Den ena utgörs av utdrag ur järnvägsplan inklusive textdel och detaljplan. Av järnvägsplanens textdel framgår parternas intressen som behöver samordnas i de tillfälliga entreprenadområdena för tunnelbaneproduktion. Den andra bilagan beskriver tunnelbanans skedestidplan och mässverksamhetens arrangemangskalender, för att beskriva behovet av anpassning mellan bullrande arbeten och mässverksamhet.

Avtalet innebär ett principiellt medgivande till tunnelbaneprojektets rumsliga utbredning inom bolagets fastighetsinnehav:

- parken (A) inklusive diagonalen (a) mot Älvsjö Broväg övergår till allmän plats
- Om (A) inte löses in via staden till byggstart ska bolaget upplåta den med nyttjanderätt så att byggstart inte fördröjs
- i (A) finns ett ventilationsintag som ersätts genom regionen
- i (A) finns personalentréer och entré till befintligt kontor
- mot (A) utryms stora lokalytor vid brand eller nödläge
- i (A) finns lös egendom tillhörig bolagen som behöver flyttas eller avvecklas
- permanent utrymme för tunnlar ska upplåtas inom Mässhallen 1 och Älvsjö Gård 1

Bullrande arbeten i samband med bergguttag kommer periodvis störa mäss-, kongress- och konferensverksamhet och produktion i storkök i vissa lokalytor. Parterna ska direkt efter att samverkansavtalet är signerat inleda fortsatta förhandlingar om ömsesidig anpassning mellan tunnelbaneproduktion och mässverksamhet.

Frågor kommer behöva lösas i mer detaljerade avtal längre fram. Platsspecifikt genomförandeavtal, nyttjanderättsavtal eller avtal om inskränkning av tomträtt kommer behöva tecknas för att reglera

markupplåtelser, hur berörd lös egendom ska hanteras inom delar där mark ska övergå till allmän plats med mera. Överenskommelse om fastighetsbildning kommer behöva tecknas för Älvsjö gård 1 och upplåtelse av utrymme för tunnelbaneanläggning. Överenskommelser om ersättning kan aktualiseras i flera fall.

Slutligen innehåller avtalsförslaget sedvanlig reglering av gemensamma angelägenheter i samarbetsprojekt som tidplan, besiktning av entreprenadområden, biträde från fastighetsägaren vid tillstånd, lov och anmälningar, ömsesidig insyn i projektering och reglering av drift och underhållsfrågor.

Riskanalys

Hyresgästerna i Mässhallen 1 har omsättningshyra. Hyresintäkterna riskerar därför att sjunka på grund av lägre beläggning orsakad av anpassning av arrangemangskalendern gentemot bullrande arbeten från tunnelbanans produktion. Bolaget riskerar även framtida krav på hyresnedsättning om lokalerna periodvis inte kan nyttjas alls på grund av buller. Idag råder också osäkerhet i förutsättningarna för att boka arrangemang två till fyra år framåt i tiden på grund av osäkerheterna i tunnelbaneprojektets tidplan.

Tunnelbaneprojektet är komplext och omfattande med många beroenden i en kedja av omfattande och komplexa entreprenader. Anpassning till omgivande verksamheter som förlänger projektet i tid är förenat med kostnader. Staden är dels delprojektägare och delfinansiär i tunnelbaneprojektet, dels ägare till både Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB. Det är därför angeläget att i fortsatt samverkan försöka beskriva kostnadskonsekvenser av anpassningar mellan tidvis oförenliga verksamheter på samma plats.

Därför ska parterna enligt avtalet omgående fortsätta förhandlingarna om hur mässverksamheten ska kunna bedrivas parallellt med produktionen av tunnelbaneanläggningen.

Ärendets beredning

Förhandlingarna har bedrivits mellan bolaget Stockholmsmässan AB och regionen och samordnat med staden och nämndernas förhandlingar som samordnas av stadsledningskontoret. Såväl trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret har ingått i samordningsgruppen.

Synpunkter och förslag

Staden är delprojektägare i tunnelbanans utbyggnad och är överens med Region Stockholms om lokaliseringen i Älvsjö. Genomförandeavtal har tecknats varvid staden förbundit sig att medverka till

markåtkomst. Staden äger både Mässfastigheter i Stockholm AB och Stockholmsmässan AB.

Buller från berguttag vid produktion av tunnelbanan kommer periodvis begränsa möjligheten att genomföra arrangemang i mässanläggningen. Särskilt vid fullortsborrning av huvudtunnlarna även om detta arbete enligt miljödomen kan bedrivas delvis nattetid. Detta riskerar påverka båda bolagens intäkter.

Samverkansavtalet reglerar formerna för hur parterna ska hantera uppkomna frågor sinsemellan med anledning av tunnelbaneproduktionen. Frågor som kommer behöva bearbetas identifieras men lösningarna ska läggas fast i mer detaljerade avtal allteftersom. En stor fråga för bolaget är tunnelbaneproduktionens tidplan, det vill säga när bullrande arbeten kommer påverka hyresgästernas verksamheter.

Enligt förslaget till samverkansavtal ska parterna omgående fortsätta förhandla om hur bullrande arbeten för tunnelbanan ska bedrivas samtidigt med mässverksamhet. Målet är att ta fram ett tydligare beslutsunderlag för att balansera två verksamheter – tunnelbaneproduktion och mässverksamhet – där staden har inflytande och ekonomiska intressen i båda men som under vissa tider är oförenliga på samma plats.

Därför föreslår bolaget att styrelsen i Mässfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna samverkansavtalet samt att VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av produktionen av tunnelbanan som berör bolagets fastigheter.

Daniel Roos
VD

Bilaga

Förslag till samverkansavtal med Region Stockholm och SL Nya Tunnelbanan AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-05-25