

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Förvärv av del av fastigheten Grishuvudet 2 inom projekt Slakthusområdet. Delgenomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal om överlåtelse av del av fastigheten Grishuvudet 2 med en preliminär köpeskilling om ca 546,5 miljoner kronor och föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet.
2. Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering av investeringsbudget 2026 på 554,9 miljoner kronor för förvärv samt lagfartskostnad.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030 som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan. Visionen för Söderstaden innebär bland annat att Slakthusområdet ska öppnas upp mot omkringliggande stadsdelar.

Med bakgrund i visionen och gällande planprogram för Slakthusområdet, beslutat 2017, planeras för en gång- och cykelväg som via en bro ska binda samman Slakthusområdet med Blåsut i öst. Gång- och cykelvägen leder över en kommersiell byggrätt inom etapp 4b i Slakthusområdet. Byggrätten ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, har en volym om 31 000 kvm och benämns Södra byggrätten. Ägarförhållandet begränsar möjligheten att genomföra gång- och cykelvägen.

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten överläts av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB till exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskillingen för Södra byggrätten inklusive lagfartskostnad.

Köpeskillingen för Södra byggrätten finns inte med i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet men bedöms inrymmas i helheten för Slakthusområdets ekonomi.

Överlåtelsen bedöms inte påverka kommunkoncernens ekonomi då det är en överlåtelse inom koncernen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att en ny kommersiell byggrätt om ca 35 000 kvm BTA kan inrymmas i etapp 4b. Byggrätten avses överlåtas eller upplåtas med tomträtt till extern aktör år 2031. Inkomsten kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för etapp 4b.

Kontorets sammanfattade bedömning är att överlåtelsen av marken är viktigt för att projekt Slakthusområdet ska kunna genomföras på ett effektivt sätt.

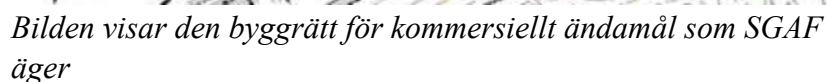
Bakgrund till överenskommelsen

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö i Slakthusområdet, Globenområdet, Gullmarsplan och södra Skanstull som länkar samman kringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska kompletteras med etableringar inom handel,

kontor och service och det ska bli en tryggare och mer komplett blandstad genom att det också finns en stor del bostäder. För Slakthusområdet innebär förverkligandet av visionen en omvandling från industriområde till blandstad.

Planering av inriktningsbeslutet för Slakthusområdet utgår från Program för Slakthusområdet, Dnr 2010-20437, vilket beslutades 2017. I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 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 2033. Området är indelat i flera etapper och första inflytt för bostäder är beräknad till 2026.

År 2010 fick detaljplanen för Stockholmsarenan m.m. laga kraft vilken syftar till att möjliggöra en ny idrotts- och evenemangsarena söder om Globen, idag 3Arena, samt att i anslutning till arenan utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum. Planen syftar även till att möjliggöra en ombyggnad av Arenavägen. Detaljplanen för Arenaområdet medger en kommersiell byggrätt inom skifte 1 av fastigheten Grishuvudet 2. Byggrätten, som nedan benämns Södra byggrätten, är lokaliserad söder om 3Arena och medger ca 31 000 kvm. Arenaområdet ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, benämnt nedan SGAF.



Ett av målen med utvecklingen av Slakthusområdet är att öppna upp det tidigare avskärmade området mot omgivande stadsdelar samt att bjuda in till vistelse i området. Med bakgrund i gällande planprogram planeras därför en gång- och cykelväg genom Slakthusområdet. Gång- och cykelvägen är tänkt att leda från området Linde i väst, via Södra byggrätten där en gång- och cykelbro angör som leder över Nynäsvägen, till Blåsut i öst. Då Södra byggrätten ägs av SGAF är möjligheten att genomföra den planerade gång- och cykelvägen idag begränsad.

Del av gång- och cykelvägen samt bron ligger inom detaljplanen för Fastigheten Sandhagen 9 m fl, Slakthusområdet etapp 4c, detaljplan, Dp2024-13233. Detaljplanen är planerad att tas upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige under kvartal 2 2026. En förutsättning för detaljplanens antagande och genomförande är att exploateringsnämnden och SGAF reglerar ägandet av Södra byggrätten.

Tidigare beslut

Ursprungligt inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet godkändes i exploateringsnämnden 5 februari 2017 och sedan i kommunfullmäktige 3 april 2017. Inriktningsbeslutet reviderades senare genom beslut i exploateringsnämnden 12 november 2020 och vidare i kommunfullmäktige 12 april 2021. Det reviderade beslutet definierar projektets planeringsramar inklusive bedömd slutkostnadsprognos.

Det reviderade inriktningsbeslutet inkluderar inte utgifter för markåtkomst av Södra byggrätten.

Detaljplanen för Kylfacket 1 m.fl. etapp 1, Dp2017-02397-54, inom vilken del av gång- och cykelvägen ligger, antogs av kommunfullmäktige 12 april 2021 och fick laga kraft 11 maj 2021.

I maj 2025 fattades beslut att godkänna lägesrapport, Dnr E2025-01120, inklusive aktuell ekonomisk situation, för Slakthusområdet i exploateringsnämnden.

Köpeavtal för Södra byggrätten

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten, efter avstyckning från fastigheten Grishuvudet 2, överläts av SGAF till exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd, nedan benämnt kontoret.

Den blivande fastigheten Södra byggrätten föreslås överlåtas mot en total köpeskilling om 543,8 miljoner kronor inklusive lagfartskostnad i penningvärde oktober 2025 och tillträde till fastigheten föreslås ske under 2026, som tidigast 1 april 2026.

Förslaget innebär att SGAF ansöker om och bekostar avstyckning av Södra byggrätten och att kontoret bekostar lagfart och inskrivningskostnader.

Innan tillträde sker ska undersökning av marken genomföras i syfte att klargöra om det finns föroreningar inom den blivande fastigheten. Om det konstateras föroreningar som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, ska den skäligen kostnaden för att avhjälpa sådana föroreningar gemensamt bedömas. Köpeskillingen ska därefter justeras nedåt med motsvarande belopp.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 9 oktober 2025 (dnr E2025-02728).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringen avser i detta ärende förvärvssumman inklusive lagfartskostnad vilken uppgår till 554,9 miljoner kronor.

Förvärvet innebär inga merkostnader för kommunkoncernen utöver lagfartskostnad vilken motsvarar 1,5 procent av köpeskillingen och bekostas av kontoret. Kostnaden för fastighetsbildning bekostas av SGAF.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för projekt Slakthusområdet negativt med 528,0 miljoner kronor. De framtida försäljningsinkomsterna är inte medräknade i detta ärende utan kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för huvudprojektet i Slakthusområdets etapp 4b.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskillingen för Södra byggrätten inklusive lagfartskostnad.

Förvärvet är en del av genomförandet av projektet Slakthusområdet. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet men utgiften för detta förvärv har inte inkluderats. Anledningen till att förvärvet inte har funnits med i det reviderade inriktningsbeslutet är att upplägget för hur genomförandet av Södra byggrätten ska hanteras har ändrats under projektets gång.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget för Slakthusområdet som helhet har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå per oktober 2025 inklusive förvärvet av Södra byggrätten beräknas till cirka 7 481,0 miljoner kronor för Slakthusområdet som helhet. Projektinkomsterna beräknas till cirka 598,6 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen i Slakthusområdet, inklusive förvärvet av Södra byggrätten, som helhet ger ett överskott till staden.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för förvärvet beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster i ärendet i detta skede. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-554,9	0,0	0,0	0,0	-554,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-554,9	0,0	0,0	0,0	-554,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms inte kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Nämnden har med anledning av förvärvet behov av en budgetjustering på 554,9 miljoner kronor.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	-16,4	-16,6	-16,6	-16,6	max -16,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	-16,4	-16,8	-16,8	-16,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Det finns inga drift- och underhållskostnader i detta ärende. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 16,8 miljoner kronor från 2026.

Ekonomiska osäkerheter

Köpeavtalet reglerar att SGAF står för kostnaden för sanering om det visar sig att det finns föroreningar i området som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. I övrigt föreslås att exploateringskontoret står för risker kopplade till markens skick.

Provtagning av marken inom Södra byggrätten ska genomföras innan tillträde. Planbeskrivningen för Arenaområdet beskriver att det finns farligt avfall att omhänderta, samt att det kan finnas föroreningar i marken som innebär att storstadsspecifika riktvärden överskrids när fastigheterna ska omvandlas till bostäder, kontor och allmänna platser.

Utgifter för sanering kommer att hanteras i kommande genomförandebeslut för Slakthusområdet.

Slutsats ekonomi

Köpeskillingen för Södra byggrätten finns inte med i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet men bedöms inrymmas i helheten för Slakthusområdets ekonomi.

Överlåtelsen bedöms inte påverka kommunkoncernens ekonomi då det är en överlåtelse inom koncernen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med planprogram och det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen görs i detta ärende. Förvärvet är nödvändigt för att projekt Slakthusområdet ska kunna uppnå mål för projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projekt Slakthusområdet har en översiktlig tidplan som omfattar antagande av detaljplaner och utbyggnad av de respektive etapperna. Antagande av detaljplan för etapp 4c är planerat att ske under kvartal 2 2026. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4c är planerade att starta under 2026. Etablering för gång- och cykelbron planeras till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplan 4c då genomförandebeslut för gång- och cykelbron över Nynäsvägen ska fattas.

Under 2026 avses detaljplan för etapp 4b att starta. Enligt planprogrammet för Slakthusområdet kan det inom kvarteret närmast Nynäsvägen inrymmas en ny kommersiell byggrätt om 30 000 – 40 000 kvm BTA.



Bilden visar etappindelning av Slakthusområdet. Ny kontorsbyggrätt inringad med rött.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att en ny kommersiell byggrätt om ca 35 000 kvm BTA kan inrymmas inom markering med rött i ovan bild. Byggrätten avses överlåtas eller upplåtas med tomträtt från kontoret till extern aktör år 2031.

Inkomsten från en framtida överlåtelse eller upplåtelse av den nya kommersiella byggrätten tillfaller kontoret som ägare av fastigheten. Inkomsten kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för etapp 4b.

Tidsskillnaden mellan det förslagna förvärvstillfället av Södra byggrätten och en framtida försäljning av den nya kommersiella byggrätten innebär en nettonegativ effekt för Slakthusområdets projektekonomi. Om den kommande byggrätten blir mindre än Södra byggrättens volym om 31 000 kvm kommer påverkan på nuvärdet att bli större. Denna risk föreslås hanteras i samband med genomförandebeslut för etapp 4b.

Kommunikation

Ärendet har utretts utifrån en dialog med SGAF. Försäljningen kommer att få skattemässiga konsekvenser för bolaget, vilka hanteras inom bolagskoncernen, utan merkostnad för kommunkoncernen.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning med stadsledningskontoret skett.

Kontorets sammanfattande bedömning

Om överlåtelsen inte genomförs gör kontoret bedömningen att avtals- och ansvarsförhållandet vid en framtida försäljning eller upplåtelse till extern part skulle bli komplicerat med ekonomisk påverkan som följd.

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av projekt Slakthusområdet och målet att öppna upp och koppla ihop Slakthusområdet med omgivande stadsdelar.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal