

Utlåtande 2017: RI (Dnr 112-1660/2016)

Överlåtelser av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag till exploateringsnämnden

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överlåtelser av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB och dess dotterbolag i uppdrag att genomföra överlåtelseerna samt teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB har idag genom dotterbolag 14 tomträtter i Slakthusområdet i varierat bestånd. I december 2015 presenterade stadsbyggnadsnämnden ett programförslag för området med ca 3 000-4 000 nya bostäder. S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse godkände den 27 september 2016 överlåtelser av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet i bolagets dotterbolag till exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden godkände den 20 oktober 2016 avtal om förvärv av byggnaderna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 och Hjälpslaktaren 9 för en total köpeskillning om 471 500 000 kronor och hemställde samtidigt till kommunfullmäktige att godkänna förvärvet. Avtal ska tecknas för respektive tomträtt med berörda dotterbolag.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 12 december 2016 att överlåtelser av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden för en köpeskillning om 471,5 mnkr godkänns samt att S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag får i uppdrag att genomföra överlåtelserna och teckna erforderliga avtal.

Beredning

Ärendet har initierats av Stockholms Stadshus AB och beretts i samråd med stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Slakthusområdet är under omvandling. Det gamla verksamhetsområdet ska utvecklas till en ny stadsdel med omkring 4 000 bostäder, nya arbetsplatser, butiker, samt publika verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang som ska spegla områdets tradition och historia. Området har ett stort kulturhistoriskt värde och därför ska traditionen värnas genom att vissa byggnader bevaras och fylls med verksamheter som blir en del av den nya stadsdelen.

S:t Erik Markutveckling AB har under en längre tid förvärvat tomträtter till fastigheter i Slakthusområdet i syfte att möjliggöra kommande stadsutveckling. För att komma vidare med stadsutvecklingen i området genomförs en överlåtelse av byggnader och anläggningar från bolaget till exploateringsnämnden. Totalt bedöms detta möjliggöra omkring 2 000 bostäder inom programmet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från S:t Erik Markutveckling AB

2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB den 27 september 2016-09-27

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överlåtelse av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gävia till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB och dess dotterbolag i uppdrag att genomföra överlåtelse samt teckna erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB har sedan år 2009 genom bolagsköp förvärvat tomträtter till fastigheter i Slakthusområdet för att underlätta kommande stadsutveckling. Idag innehar bolaget genom dotterbolag 14 tomträtter i området. Beståndet är varierat och innehåller äldre industribyggnader, lager- och logistikbyggnader samt kontorsbyggnader.

I november 2011 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja ett programarbete för blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet.

I december 2015 presenterade stadsbyggnadsnämnden ett programförslag för Slakthusområdet om ca 3 000-4 000 nya bostäder. Programförslaget inkluderade också många olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Förslaget innebär också att flertalet av byggnaderna på den mark som S:t Erik Markutveckling AB genom sina dotterbolag innehar med tomträtt kan ersättas av nya bostadskvarter med tillhörande parker, skolor och annan infrastruktur. Samråd kring program och strukturplan avslutades i februari 2016. Därefter har bearbetning skett utifrån inkomna synpunkter.

Programmet förväntas godkännas i stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Därefter fortsätter arbetet med att ta fram detaljplanerna inom programområdet för senare beslut i kommunfullmäktige.

S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse godkände den 27 september 2016 överlåtelse av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från bolagets dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden, samt beslutade att ge dotterbolagen i uppdrag att genomföra överlåtelseerna, samt teckna erforderliga avtal. På grund av ärendets strategiska vikt hemställde styrelsen om kommunfullmäktiges godkännande av beslutet.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 12 december 2016 att överlåtelse av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr godkänns samt att S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag får i uppdrag att genomföra överlåtelseerna och teckna erforderliga avtal.

Exploateringsnämnden godkände den 20 oktober 2016 avtal om förvärv av byggnaderna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7

Hjälpslaktaren 9 för en total köpeskilling om 471 500 000 kronor och hemställde samtidigt till kommunfullmäktige att godkänna förvärvet. Avtal ska tecknas för respektive tomträtt med berörda dotterbolag.

S:t Erik Markutveckling AB och exploateringsnämnden har tillsammans identifierat tomträtter som är berörda av utvecklingen i Slakthusområdet. Tomträtterna är Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 samt Hjälpslaktaren 9.

De byggnader och anläggningar som finns på ovanstående tomträtter föreslås överlåtas från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag till exploateringsnämnden. Förslag till avtal om överlåtelse har därför upprättats. Den aktuella marken bedöms ge plats för 2 000 nya bostäder, samt för många olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse har i samband med beslut om ärendet den 27 september 2016 hemställt till koncernstyrelsen att dess lånelimit ska minskas med 470 mnkr efter genomförda överlåtelser.

Det har gjorts externa värderingar av tomträtterna för fastställandet av köpeskillingar. Enligt värderingarna uppgår marknadsvärdet på tomträtterna totalt till 471,5 mnkr vid värdetidpunkten juni 2016. Den värdering som ligger till grund för överlåtelsen anges i exploateringsnämndens ärende. Då exploateringsnämnden upplåter marken med tomträtt, gäller överlåtelserna byggnaderna och anläggningarna. Byggnaderna och anläggningarna föreslås överlåtas till exploateringsnämnden för en total köpeskilling om 471,5 mkr.

Tillträde föreslås ske den 31 mars 2017. I förslag till avtal om överlåtelserna finns villkor om beslut i kommunfullmäktige senast den 30 september 2017. Avtalsförslaget innehåller därutöver sedvanliga villkor vad gäller skick och garantier, samt att exploateringsnämnden ska överta samtliga rättigheter och skyldigheter enligt de hyres-, arrende- och leverantörsavtal som följer med.

S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat nu aktuella anläggningstillgångar i bolagsform till en sammanlagd köpeskilling om 501 mnkr. Därutöver tillkommer skatteskulder i uppskjuten skatt om 72 mnkr. När nu överlåtelser sker av enbart byggnaderna på tomträtterna kommer skatteskulden att lösas upp i samband med överlåtelsen. Enligt genomförd värdering kommer köpeskillingen att uppgå till 471,5 mnkr för exploateringsnämnden. Det innebär att en realisationsförlust om ca 101 mnkr uppstår i jämförelse med bokfört värde. Eftersom det är fråga om interna överlåtelser inom staden kommer kommunkoncernen som helhet inte påverkas av föreslagna transaktioner.

Exploateringsnämndens planerar markanvisningar inom den första etappen av Slakthusområdet till början av år 2017.

Förutom tidigare nämnda tomträtter äger S:t Erik Markutveckling AB, via dotterbolag, tomträtten till fastigheten Sandhagen 10 (Palmfelt Center). Fastigheten är en kontorsfastighet om ca 45 000 kvm och byggdes 1988 för Bank- och Postgirocentralen. Då var byggnaden en tämligen anonym högteknologisk och skottsäker byggnad. Idag 25 år senare har byggnaden öppnats upp och etablerat sig som Palmfelt Center, en välkänd kontorsbyggnad i centrum av det expansiva Söderstaden.

I det aktuella programförslaget ska parkeringshuset, som ingår som en del av tomträtten till fastigheten Sandhagen 10, rivas och ge plats för ett torg. Ett intentionsavtal om försäljning avseende den delen har därför upprättats mellan exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB. Preliminärt planeras parkeringshuset rivas och säljas av S:t Erik Markutveckling AB till exploateringsnämnden år 2020.

Beredning

Ärendet har initierats av Stockholms Stadshus AB och beretts i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Överlåtelse av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag får i uppdrag att genomföra överlåtelse samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Överlåtelse av byggnader och anläggningar i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och

Fastighets AB Gavia till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr godkänns.

2. S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag får i uppdrag att genomföra överlåtelseerna samt teckna erforderliga avtal.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att överlåtelseerna bidrar till ett värdefullt tillskott av mark för stadens kommande markanvisningar i området. De 2 000 nya bostäder som marken kan ge upphov till blir ett viktigt bidrag för att klara stadens långsiktiga mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att syftet med S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv i Slakthusområdet har varit att möjliggöra framtida stadsutveckling i området. När nu stadsutvecklingsprojektet övergår från utredningsfas till planeringsfas bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att det är en lämplig tidpunkt för exploateringsnämnden att förvärva byggnaderna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att köpeskillingen om 471,5 mnkr är rimlig, då den grundar sig på externa värderingar och att överlåtelseerna inte påverkar kommunkoncernens ekonomi ur ett helhetsperspektiv. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att delen med parkeringshus som ingår i fastigheten Sandhagen 10, inte ingår överlåtelsen.

S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse har hemställt till koncernstyrelsen att dess lånelimit ska minskas med 470 mnkr efter genomförd överlåtelse. Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår att bolagets lånelimit regleras av kommunstyrelsens ekonomiutskott i samband med beslut om bolagets verksamhetsplan för 2017 i koncernstyrelsen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna föreslagna överlåtelse av byggnader, anläggningar m.m. i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia, till exploateringsnämnden för en köpeskilling om 471,5 mnkr, samt att ge S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag i uppdrag att genomföra överlåtelseerna samt teckna erforderliga avtal.