

Utlåtande 2017:23 RI (Dnr 123-1650/2016)

Förvärv av byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förvärv av byggnader och anläggningar inom fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 samt Hjälpslaktaren 9 från S:t Erik Markutveckling AB till en sammanlagd köpeskilling om 471,5 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB har sedan år 2009 förvärvat tomträtter till fastigheter i Slakthusområdet, i syfte att underlätta framtida stadsutveckling.

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2016 om förvärv av byggnader på elva fastigheter i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB för en total köpeskilling om 471,5 miljoner kronor.

Överlåtelseerna godkändes av S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse den 27 september 2016 samt Stockholms Stadshus AB den 12 december 2016.

Stockholms Stadshus AB har överlämnat detta beslut till kommunfullmäktige i ett separat ärende.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det föreslagna förvärvet ger ett värdefullt tillskott av mark inför stadens kommande markanvisningar.

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. Avtal, generell mall för samtliga förvärv
2. Karta

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förvärv av byggnader och anläggningar inom fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 samt Hjälpslaktaren 9 från S:t Erik Markutveckling AB till en sammanlagd köpeskilling om 471,5 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.
3. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stockholm den 1 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Ärendet avser exploateringsnämndens förvärv av fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 samt Hjälpstaktaren 9 från S:t Erik Markutveckling AB. Då staden redan äger marken och exploateringsnämnden upplåter den med tomträtt, gäller förvärvet byggnader, anläggningar och annan egendom som tillhör tomträtterna.

De flesta av byggnaderna planeras att rivras och fastigheterna ska utvecklas för nya ändamål. Byggnaderna på fastigheterna Kylhuset 4, Styckmästaren 3 samt Charkuteristen 1 och 7 föreslås bevaras på grund av höga kulturvärden.

S:t Erik Markutveckling AB har förvärvat tomträtterna genom bolagsköp. De ägs därför av ett antal dotterbolag: Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Kylrummet, Fastighets AB Tuben, Fastighets AB Styckmästaren, Kylfacket Förvaltning AB och Fastighets AB Gavia. Överlåtelse sker mellan dessa dotterbolag och exploateringsnämnden. Den totala köpeskillingen uppgår till 471,5 miljoner kronor.

Köpeskillingen har fastställts via externa värderingar, och motsvarar marknadsvärdet vid värdetidpunkten juni 2016. Ärendet godkändes av expertrådet 13 oktober 2016 (dnr E2016-02456).

Tillträde föreslås ske den 31 mars 2017. På tillträdesdagen upphör tomträtterna att gälla. Staden inträder då i tomträttshavarens ställe i samtliga hyresavtal och övertar tomträttshavarens förpliktelser avseende förvaltning.

I det förslag till avtal om överlåtelse som bifogas ärendet villkoras förvärven av godkännande i kommunfullmäktige, senast den 30 september 2017.

I överlåtelsen ingår inte S:t Erik Markutveckling AB:s fastighet Sandhagen 10 som idag innehåller kontorsbyggnad och parkeringshus som sitter ihop. Ett intentionsavtal om överlåtelse avseende den del av fastigheten som rymmer parkeringshuset har upprättats mellan exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB. Exploateringsnämnden avser att överta parkeringshuset efter att byggnaderna separerats. Preliminärt sker överlåtelsen år 2020.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2016 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande avtal med S:t Erik Markutveckling AB 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 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Syftet med projektet Slakthusområdet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamhet och handel. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Delar av verksamheterna i området kommer att behöva flytta då dessa inte är förenliga med bostäder. Det finns dock ett antal olika verksamheter som kommer att vara kvar i området. I stadsdelen finns också plats för skolor, förskolor och idrottsanläggning. Området har goda kommunikationer. Ny tunnelbanestation kommer att anläggas inom området och i anslutning till området finns även en tvärbanestation och flertalet busslinjer. Stadsdelen ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. Markanvisning av områdets första etapp bedöms ske i början av 2017. Området beräknas vara färdigbyggt 2030.

Stora delar av fastigheterna i området är upplåtna med tomträtt. Då staden inte haft rådighet över dessa tomträtter har S:t Erik Markutveckling AB under de senaste åren köpt upp tomträtter i området. Byggnaderna på dessa fastigheter ska nu övertas av exploateringsnämnden för att möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med S:t Erik Markutveckling AB 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. Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner dessa senast den 30 september 2017. Mall för avtalen bifogas i bilaga 1.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-10-13 (dnr E2016-02456).

Nuvarande verksamheter på berörda tomträtter

För att möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet har S:t Erik Markutveckling AB köpt tomträtterna 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, byggnaderna är markerade på kartan i bilaga 2.

De flesta av dessa byggnader ska rivras och fastigheterna ska utvecklas för nya

ändamål.

Isterbandet 3 är bebyggd med två byggnader som används för glasmästeriverkstad och kontor. Byggnaderna behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Kylrummet 1 och Kylfacket 1 är bebyggda med logistikbyggnader som innehåller kyl- och fryshus samt kontor. Byggnaden på Kylrummet 1 behöver rivas för att möjliggöra Diagonalen. Kylfacket 1 behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Livdjursgatan och Bolidenvägen söderut.

Kylfacket 4 är bebyggd med produktions- och kontorslokaler. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Livdjursgatan och Bolidenvägen Söderut.

Kylhuset 4 är bebyggd med en charkuterifabrik och kontor. Byggnaden har ett högt kulturvärde och föreslås bevaras.

Sandstuhagen 3 är bebyggd med två byggnader, en större byggnad för kyl- och frysterminal och en kontorsbyggnad. Byggnaderna behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Styckmästaren 1 är bebyggd med charkuterifabrik och kontor. Byggnaden kommer att rivas för att möjliggöra byggnation av bostäder.

Styckmästaren 3 är bebyggd med en lager- och kontorsbyggnad. Byggnaden har ett högt kulturvärde och föreslås bevaras men kan byggas till mot öster.

Charkuteristen 1 och 7 är bebyggd med kontors- och industribyggnad. Byggnaden har höga kulturvärden och föreslås bevaras.

Hjälpslaktaren 9 är bebyggd med en produktionsbyggnad med en kontorsdel. Byggnaden måste rivas för att möjliggöra anläggandet av en park centralt i stadsdelen.

Förvärv av byggnaderna på berörda tomträtter

Inför kommande exploatering av Slakthusområdet med ett antal markförsäljningar till olika byggherrar och stadens egna arbeten med infrastruktur i form av gator och torg m.m. har kontoret bedömt att det är nödvändigt att tomträtterna övergår från S:t Erik Markutveckling AB till staden genom exploateringsnämnden. Projektet övergår nu från en utredningsfas till en planeringsfas. Bedömningen har då gjorts att detta är en gynnsam tidpunkt för projektet att ta över byggnaderna.

Byggnaderna på berörda tomträtter föreslås förvärvas till följande köpeskillingar:

- Isterbandet 3: 5 200 000 kronor.
- Kylrummet 1 och Kylfacket 1: 274 000 000 kronor
- Kylfacket 4: 26 000 000 kronor.
- Kylhuset 4: 13 000 000 kronor.
- Sandstuhagen 3: 33 800 000 kronor.
- Styckmästaren 1: 30 000 000 kronor.
- Styckmästaren 3: 16 500 000 kronor.
- Charkuteristen 1 och 7: 20 000 000 kronor
- Hjälpslaktaren 9: 53 000 000 kronor.

Byggnaderna förvärvas till en samlad köpeskillning om 471 500 000 kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-10-13 (dnr E2016-02456).

På fastigheten Sandhagen 10 finns idag två byggnader. Den del av fastigheten som är bebyggd med garage ska övergå till exploateringsnämnden från S:t Erik Markutveckling AB genom avstyckning. De båda byggnaderna på fastigheten är

tekniskt ihopbyggda och måste särskiljas. Exploateringsnämnden kommer inte att ta över den delen av fastigheten förrän särskiljningen är klar. Ett intentionsavtal avseende detta har upprättats mellan parterna.

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal vilka godkänts av S:t Erik Markutveckling AB.

Konsekvenser/ekonomi

Inriktningsbeslut för hela Slakthusprojektet kommer preliminärt att fattas i december 2016 och markanvisning av den första etappen kommer att ske i början av 2017.

Byggnaderna som övertas från S:t Erik Markutveckling AB ska tillträdas den 31 mars 2017 varför detta ärende tas som ett separat ärende innan inriktningsbeslutet.

Tidigare beslut

I november 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att ge kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Slakthusområdet till en budget om 20 mnkr samt godkände projektdirektivet för Slakthusområdet.

I november 2011 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbetet för blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet och antog då också Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden.

I december 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om att godkänna reviderat projektdirektiv samt att ge exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

Exploateringsnämnden godkände remissvar på programmet för Slakthusområdet 2016-02-04.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med S:t Erik Markutveckling AB 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 totalt 471 500 000 kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Slakthusområdet är en viktig del av stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Det som idag är ett renodlat verksamhetsområde ska utvecklas till en stadsdel där bostäder,

handel och företagande samexisterar. Stadsledningskontoret anser att det föreslagna förvärvet ger ett värdefullt tillskott av mark inför stadens kommande markanvisningar. De sammalagt 4 000 bostäder som planeras i Slakthusområdet är ett ansevärt bidrag till stadens långsiktiga mål om 140 000 bostäder till år 2030.

Stadsledningskontoret 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 att det är en lämplig tidpunkt för exploateringsnämnden att förvärva byggnaderna.

Köpeskillingen om 471,5 miljoner kronor grundas på externa värderingar. Stadsledningskontoret bedömer att köpeskillingen är rimlig och konstaterar att överlåtelseerna inte påverkar kommunkoncernens ekonomi ur ett helhetsperspektiv.

Överlåtelseerna villkoras av kommunfullmäktige godkänner förvärvet senast 30 september 2017. Vidare konstateras att även tomträttshavarnas överlåtelse ska godkännas av kommunfullmäktige, då bolagen tillhör kommunkoncernen. Detta sker i ett separat ärende.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att den planerade investeringsutgiften har hanterats i kommunfullmäktiges budget för 2017 och därför ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner föreslagna förvärv av byggnader och anläggningar inom fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 samt Hjälpslaktaren 9 från S:t Erik Markutveckling AB till en sammanlagd köpeskillning om 471,5 miljoner kronor, och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.