

**Handläggare**  
Pia Ström Sjöberg  
08-508 264 84

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-12-12

## **Tillägg till avtal om markanvisning för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen till Tranbodarne 11 KB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Peter Svärd  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden beslutade 2014 att anvisa ett markområde vid Slussen inom fastigheten Södermalm 7:87 till Tranbodarne 11 KB, ärende Dnr E2014-00583. Ett markanvisningsavtal tecknades 2014-04-29. Markanvisningen gäller två år i taget och har förlängts två gånger.

99% av andelarna i kommanditbolaget förvärvades 2018-11-01 av Fastighetsaktiebolaget Blästern, som är ett direkt helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB, och 1 % av andelarna förvärvades av Impluvium 13 AB som är ett indirekt helägt dotterbolag.

Ett tillägg till markanvisningsavtalet har tagits fram med anledning av överlåtelsen, innebärande att exploateringsnämnden medger att markanvisningen till Tranbodarne 11 KB fortsätter att gälla på oförändrade villkor, samt att det nya moderbolaget Atrium Ljungberg AB åtar sig att solidariskt med kommanditbolaget ansvara för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet samt kommande överenskommelse om exploatering.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-10 att anvisa ett markområde inom fastigheten Södermalm 7:87 till Tranbodarne 11 KB (org.nr. 969642-9472), ärende Dnr E2014-00583. Ett markanvisningsavtal tecknades 2014-04-29, se bilaga 1. Markanvisningen gäller två år i taget och har förlängts två gånger.

Det byggnadskvarter som markanvisningen avser är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen. Bebyggelsen ska uppföras på Stadsgårdsledens blivande överdäckning och är en förutsättning för god vistelsekvalitet för den nya Katarinaparken, samtidigt som det stora behovet av lokaler för arbetsplatser och handel möts och befintlig infrastruktur utnyttjas.

Markanvisningen till Tranbodarne 11 KB gjordes som en del i en helhetsuppgrörelse med Folksam såsom ägare av bolaget, som i sin tur äger fastigheten Tranbodarne 11. Uppgrörelsen innefattade bland annat ett samarbetsavtal för Folksams fastigheter i området kring Slussen, framför allt avseende fastigheten Tranbodarne 11, känt som KF-huset eller Katarinahuset, samt avtal om renovering av Katarinahissen. Tranbodarne 11 påverkas starkt av Slussens ombyggnad med rivning av gator runt huset, nya gatuhöjder samt skymd utsikt på grund av den nya byggrätten norr om byggnaden. En större ombyggnad av fastigheten är planerad sedan flera år. Byggrätten, den aktuella markanvisningen, går under beteckningen E1 eller kvarteret Ryssbodarna.

Byggrätten uppgår till ca 6 000 kvm BTA för kontor och centrumändamål. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA i prisläge 2013-08. Beloppet indexjusteras och motsvarade 2018-04-01 inför den senaste förlängningen 26 302 kr/m<sup>2</sup> BTA. Marken avses överlätas med

äganderätt. Tillträde kan ske först när Stadsgårdsledens överdäckning är klar, 2025 enligt tidplanen för projekt Slussen.

## Överlåtelse av Tranbodarne 11 KB

99% av andelarna i kommanditbolaget förvärvades 2018-11-01 av Fastighetsaktiebolaget Blästern (556282-8052), som är ett direkt helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB (556175-7047), och 1 % av andelarna förvärvades av Impluvium 13 AB (556781-3109) som är ett indirekt helägt dotterbolag.

Folksam har kvar sina övriga fastigheter i närområdet, bland annat kvarteret Prinsen på andra sidan Katarinavägen samt fastigheter i Gamla Stan och på Mosebacke vilka också berörs påtagligt av Slussens ombyggnad. Dialog pågår med Folksam och Atrium Ljungberg för att se över det tidigare tecknade samarbetsavtalet med anledning av de ändrade ägarförhållandena.



Tranbodarne 11 KB äger fastigheten Tranbodarne 11, och har markanvisning för E1 / kv Ryssbodarna.

Atrium Ljungberg AB har genom sina dotterbolag förvärvat Tranbodarne 11 KB. Äger sedan tidigare Borgmästaren 1 och Tranbodarne 13. Har markanvisning för Mälarterrassen och E2, kv Hammästaren.

Tilläggsavtal: Markanvisning för E1 fortsätter att gälla. Atrium Ljungberg AB lämnar moderbolagsborgen.

Atrium Ljungberg äger i närområdet fastigheterna Borgmästaren 1 ("Glashuset") samt den intilliggande Tranbodarne 13 (fd Sjömansinstitutet och Saltsjöbanans huvudkontor), och har sedan 2013 markanvisning för en annan del av Södermalm 7:87, E2 eller kv Hammästaren norr om Glashuset. Ytterligare markanvisat område vid Slussen är Mälarterrassen, 2018. Staden har också nyligen ingått avtal om Söderstaden med bolaget.

## **Tillägg till markanvisningsavtal**

Med anledning av överlåtelsen av kommanditbolaget har ett förslag till tillägg till markanvisningsavtalet upprättats, se bilaga 2. Tillägget till markanvisningsavtalet innebär att exploateringsnämnden medger att markanvisningen till Tranbodarne 11 KB fortsätter att gälla på oförändrade villkor, samt att det nya moderbolaget Atrium Ljungberg AB åtar sig att solidariskt med kommanditbolaget ansvara för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet samt kommande överenskommelse om exploatering. Legal struktur se bilaga 3.

Atrium Ljungberg är ett av landets största fastighetsförvaltningsbolag med fokus på handel och kontor. Bolaget förvaltar även en viss andel bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Fastigheterna är geografiskt placerade i större tillväxtorter så som Storstockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Bolaget är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige och är noterat på Stockholmsbörsen, listan för större bolag. Bolaget har under flera år arbetat med utvecklingsprojekt i omfattande skala där ambitionen varit att utveckla hela stadsdelar. Byggherretredning från december 2018 visar att bolagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga är tillfredsställande, men att bolaget har en omfattande produktion som kan påverka förmågan. Bolaget håller för närvarande på att komplettera sin befintliga organisation för utveckling av de olika markanvisningsobjekten vid Slussen samt för ombyggnad av Tranbodarne 11.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att Atrium Ljungberg som ny ägare till Tranbodarne 11 KB har god förmåga att genomföra bebyggelsen i kvarteret Ryssbodarna. Att ägarsambandet med fastigheten Tranbodarne 11 bibehålls bidrar till att minimera riskerna för projekt Slussen, eftersom de olika byggprojekten har många beröringspunkter. Att ett moderbolagsåtagande införs innebär också en förbättring jämfört med ursprungsavtalet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Gällande markanvisningsavtal med Tranbodarne 11 KB
2. Förslag till tillägg till markanvisningsavtal
3. Legal struktur Atrium Ljungberg AB