

Handläggare
Emma Kling
08-508 876 57**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med försäljning inom Slakthusområdet etapp 1 med Matstaden Fastighetsutveckling AB respektive Slakthusgränd Projekt 1 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1, med Slakthusgränd Projekt 1 AB
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1, med Matstaden Fastighetsutveckling AB

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 57
Växel 08-508 276 00
emma.kling@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser godkännande av två tilläggsavtal till tecknade överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdets etapp 1. Ändringarna, som framförallt avser fastigheternas indelning, är inte av principiell karaktär och inte heller av stor betydelse, och kan därmed godkännas av exploateringsnämnden.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1 tecknas med Slakthusgränd Projekt 1 AB (namnändrat från LS Slakthusgränd AB) för att bilda och överlåta tre fastigheter istället för en, inom samma kvarter. Tilläggsavtalet förtydligar även principen för markpris vid dubbel planbestämmelse.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1 tecknas med Matstaden Fastighetsutveckling AB. Avtalet reglerar möjligheten att bilda och överlåta tre fastigheter istället för två, varav en tredimensionell fastighet för bottenvåningslokaler.

De tecknade överenskommelserna om exploatering har, under 2022 respektive 2023, godkänts av kommunfullmäktige med anledning av försäljningsinkomster över 90 miljoner kronor. Jämfört med, i tidigare tjänsteutlåtande, redovisad köpeskilling, innebär tilläggsavtalen att den preliminära köpeskillingen för Slakthusgränd Projekt 1 AB ökar från 310 miljoner kronor till 328 miljoner kronor. Den preliminära köpeskillingen för Matstaden Fastighetsutveckling AB minskar från 270 miljoner kronor till 260 miljoner kronor.

Etapp 1 är i genomförandeskede och tillträde till kvartersmarken för Matstaden Fastighetsutveckling AB respektive Slakthusgränd Projekt 1 AB är tredje kvartalet 2024.

Bakgrund till tilläggsavtalen

Slakthusområdets etapp 1 är en av flera deletapper i utvecklingen av Slakthusområdet i Johanneshov. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft 2021-05-11 och innehåller tolv kvarter som ska bebyggas med bland annat bostäder, skola, idrottshall, förskolor och kommersiella lokaler. Överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse eller markförsäljning har tecknats med byggaktörer mellan år 2020 till 2023 för att möjliggöra exploatering i enlighet med den nya detaljplanen.

Kommunfullmäktige godkände 2022-06-13 överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder, förskola och mindre lokaler inom del av fastigheten Kylfacket 1 och Kylfacket 4 med LS Slakthusgränd AB, ärendenummer KS 2022/441.

Kommunfullmäktige godkände 2023-05-08 överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder och lokaler inom del av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov med Matstaden Fastighetsutveckling AB, ärendenummer KS 2023/317. Båda överenskommelserna innebär överlåtelse av mark med försäljningsinkomster överstigande 90 miljoner kronor.

Under år 2023 har staden med Matstaden Fastighetsutveckling AB respektive Slakthusgränd Projekt 1 AB (namnändrat från LS Slakthusgränd AB) inlett diskussioner om att dela in respektive kvarter i fler fastigheter än vad som framgår av överenskommelserna och med anledning av det genomföra fler marköverlåtelser inom respektive kvarter. Syftet är att underlätta genomförande och byggstart.

Under 2023 och 2024 pågår stadens utbyggnad av allmän plats med ledningsarbeten och ny gatustruktur inom etapp 1. Detta innebär att Matstaden Fastighetsutveckling AB och Slakthusgränd Projekt 1 AB kan tillträda under tredje kvartalet 2024.

Tilläggsavtalen

Staden har tagit fram tilläggsavtal till tecknade överenskommelser med respektive bolag. Ändringarna, som framförallt avser fastigheternas indelning, är inte av principiell karaktär och inte heller av stor betydelse och kan därmed godkännas av exploateringsnämnden.

Tilläggsavtal tecknas med Slakthusgränd Projekt 1 AB som innebär att staden ansöker om att bilda, och senare överlåta, tre fastigheter istället för en inom samma kvarter. Tilläggsavtalet förtydligar också principen för vilket markpris som tas ut vid dubbel planbestämmelse.

Tilläggsavtal tecknas med Matstaden Fastighetsutveckling AB som innebär att staden ansöker om att bilda en tredje fastighet som ett tredimensionellt utrymme för bottenvåningslokaler. Följden blir att staden också överlåter tre fastigheter, istället för

två, inom samma kvarter. Tilläggsavtalets giltighet är tidsbegränsat och beror av när beslut fattas i 3D-fastighetsbildningsärendet. Bakgrunden till tidsbegränsningen är att 3D-fastighetsbildningsärendet inte ska riskera att påverka tillträdestiden. I det fall tilläggsavtalet blir ogiltigt kommer Matstaden Fastighetsutveckling AB istället att tillträda de två fastigheter som finns i överenskommelsen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Tilläggsavtalet med Slakthusgränd Projekt 1 AB innebär en mindre justering av preliminär köpeskilling jämfört med, i tidigare tjänsteutlåtande, redovisad köpeskilling. Justeringen beror av indexuppräknings från april 2017 till september 2023 och att bolaget i uppdaterad ytsammanställning redovisat en högre andel kvadratmeter ljus BTA. Med anledning av detta ökar den preliminära köpeskillingen från 310 miljoner kronor till 328 miljoner kronor.

Tilläggsavtalet med Matstaden Fastighetsutveckling AB innebär en mindre justering av preliminär köpeskilling jämfört med, i tidigare tjänsteutlåtande, redovisad köpeskilling. Justeringen är ett resultat av den tredimensionella fastighetsbildningen som innebär att Matstaden Fastighetsutveckling AB får en högre andel kvadratmeter ljus BTA lokaler istället för bostäder. Med anledning av den högre andelen lokaler minskar den preliminära köpeskillingen från 270 miljoner kronor till 260 miljoner kronor. Den preliminära köpeskillingen i tilläggsavtalet om 260 miljoner kronor är beräknad i prisnivå april 2017 och är inte indexuppräknad.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1 med Slakthusgränd Projekt 1 AB
2. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1 med Matstaden Fastighetsutveckling AB