

Handläggare
Milan Sofipour
08-508 264 26**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Markanvisning och överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Kylrummet 1 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov med Fastighets AB Kvarter VQ och Åke Sundvall i Stockholm AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och centrumändamål inom fastigheterna Johanneshov 1:1 och Kylrummet 1 till Fastighets AB Kvarter VQ och Åke Sundvall i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Johanneshov 1:1 och Kylrummet 1 till Fastighets AB Kvarter VQ och Åke Sundvall i Stockholm AB med en preliminär köpeskilling om cirka 302 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 26
Växel 08-508 276 00
milan.sofipour@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmMaria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation när nya tunnelbanedragningen driftsätts. 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 är beräknad till 2026.

Kvarter Q inom fastigheterna Kylrummet 1 och Johanneshov 1:1 är ett planerat bostadskvarter inom etapp 1 i Slakthusområdet. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för hela Slakthusområdet 2017-02-02. Ett reviderat inriktningsbeslut beslutades i nämnden 2020-11-12 och i samma ärende fattades också beslut om genomförande för etapp 1. Ett markanvisningsavtal utan överenskommet pris tecknades med Åke Sundvall Projekt AB för kvarter Q, 2019-05-09. Etapp 1 innefattar tolv kvarter med cirka 900 bostäder, varav cirka 55 procent är planerade för hyresrätter och 45 procent är planerade för bostadsrätter.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen cirka 23 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel, en grundskola, F-9, för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker och fyra mindre parker, så kallade fickparker.

Genomförandebeslut för etapp 1 fattades innan överenskommelse om exploatering hade tecknats för de kvarter som skulle säljas. Planen var att överenskommelse om exploatering senare skulle kunna tecknas med de aktörer som hade erhållit markanvisning vid tidpunkten för genomförandebeslutet.

Åke Sundvall lämnade, efter förhandling med staden om prisbild för marken, tillbaka sin markanvisning 2023 och har sedan dess haft återkommande kontakt med kontoret om byggrätten. Exploateringskontoret beslutade 2023-06-13 att gå ut med ett jämförelseförfarande för kvarteret, men ingen av de tillfrågade aktörerna kunde möta den förväntade prisbilden.

Under våren och hösten 2024 har intresset för kvarteret ökat och exploateringskontoret har haft dialog och blivit kontaktat av flera

intressenter utifrån en högre prisbild, däribland Åke Sundvall AB.

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till Fastighets AB Kvarter VQ och Åke Sundvall i Stockholm AB. Inom kvarteret planerar bolaget att uppföra ca 100 bostäder upplåtna med bostadsrätt samt centrumverksamhet i bottenvåningen.

Försäljningsinkomster i ärendet beräknas till cirka 302 miljoner kronor. Expertrådet har behandlat ärendet 2025-03-20 (dnr E2025-00363).

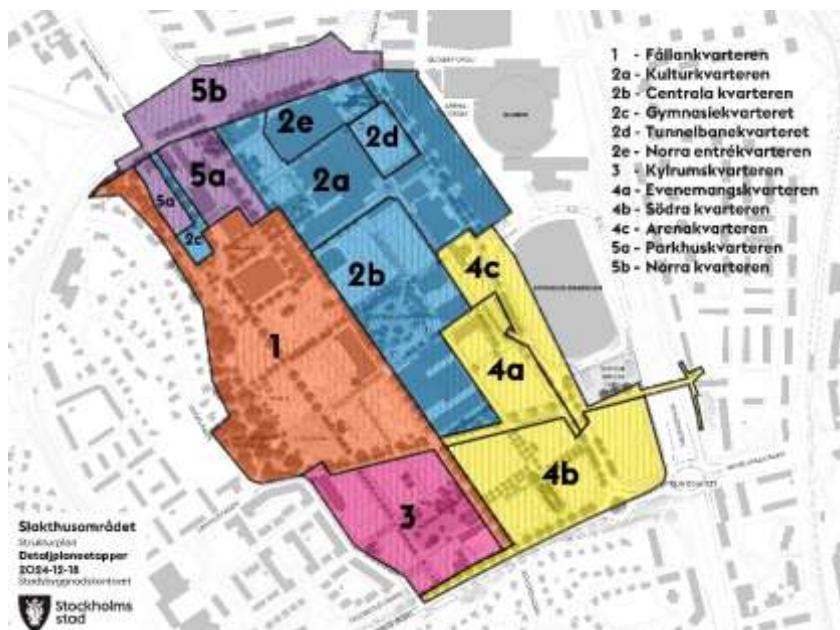
Exploateringskontoret ställer sig positiva till att kvarteret direktanvisas till Åke Sundvall AB vilka deltagit i detaljplaneprocessen och även har erbjudit det högsta priset. Den föreslagna överenskommelsen om exploatering, med första tillträde under 2025, innebär att framdriften i Slakthusområdets etapp 1 främjas.

Bakgrund till överenskommelsen

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation när nya tunnelbanedragningen driftsätts. 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.

Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017 samt medverkar till att uppfylla stadens budgetmål.

Detaljplaneområdet för etapp 1 är cirka 10 hektar stort och lokaliserat väster om Hallvägen och norr om den planerade gatan Diagonalen. I planen ingår även Naturparken Frötallen i västra delen av planområdet och stadsparken Fällan, samt den utbyggda förlängningen av Hallvägen ned till Enskedevägen.



Etappindelning i Slakthusområdet. Etapp 1 markerad med orange.

Detaljplanen för den första etappen vann laga kraft 2021-05-11 och medger byggrätter om cirka 62 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, varav cirka 55 procent för hyresrättsbebyggelse och 45 procent för bostadsrättsbebyggelse. Sammantaget planeras för tolv kvarter innehållandes cirka 900 bostäder uppföras i etappen, varav cirka 250 är student-/forskarbostäder.

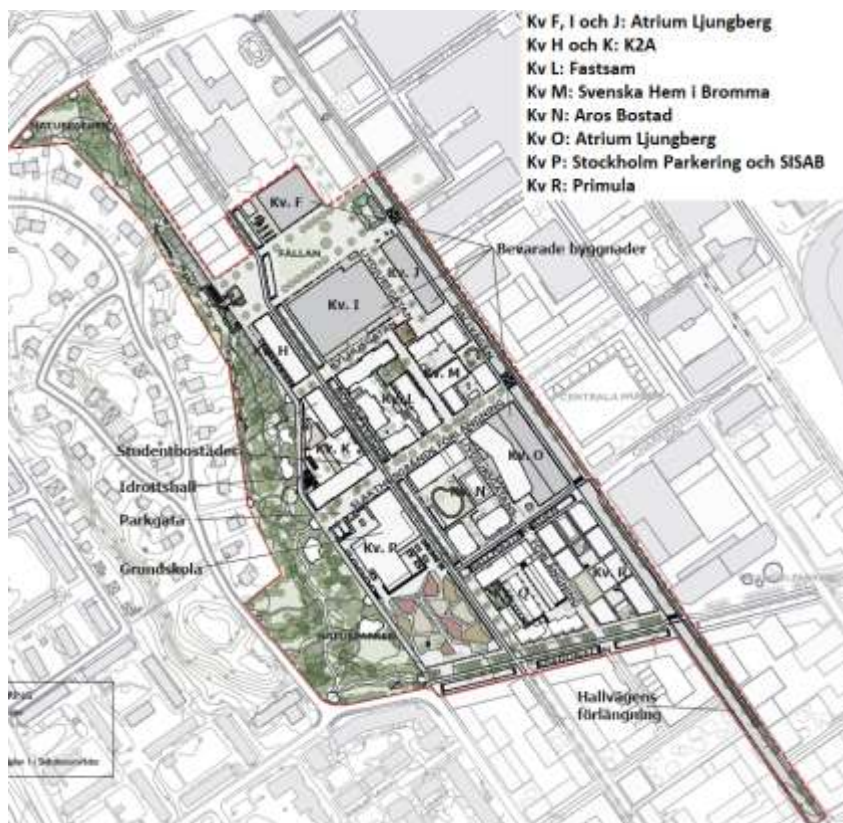
Utöver bostäder möjliggör detaljplanen cirka 23 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel, en grundskola, F-9, för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker och fyra mindre parker, så kallade fickparker.

Fyra befintliga byggnader, kvarter F, I, J och O, gråmarkerade i karta nedan, har bevarats i etappen och byggs nu om för ny användning. Atrium Ljungberg AB är, genom dotterbolag, fastighetsägare till kvarter O och tomträttshavare till övriga tre kvarter.

Kvarter H, K, L och R har upplåtits med tomträtt för utveckling av hyresrätter, förskola respektive grundskola. Kvarter P ska under våren upplåtas till Stockholm Parkering AB för utveckling av ett mobilitetshus.

Svenska Hem i Bromma AB ska utveckla bostadsrätter med centrum och handel i bottenvåningen av kvarter M. I kvarter N

ska Besqab AB utveckla bostadsrätter med centrum och handel i bottenvåningen samt en förskola med fem avdelningar. Båda kvarteren ska tillträdas i juni 2025.

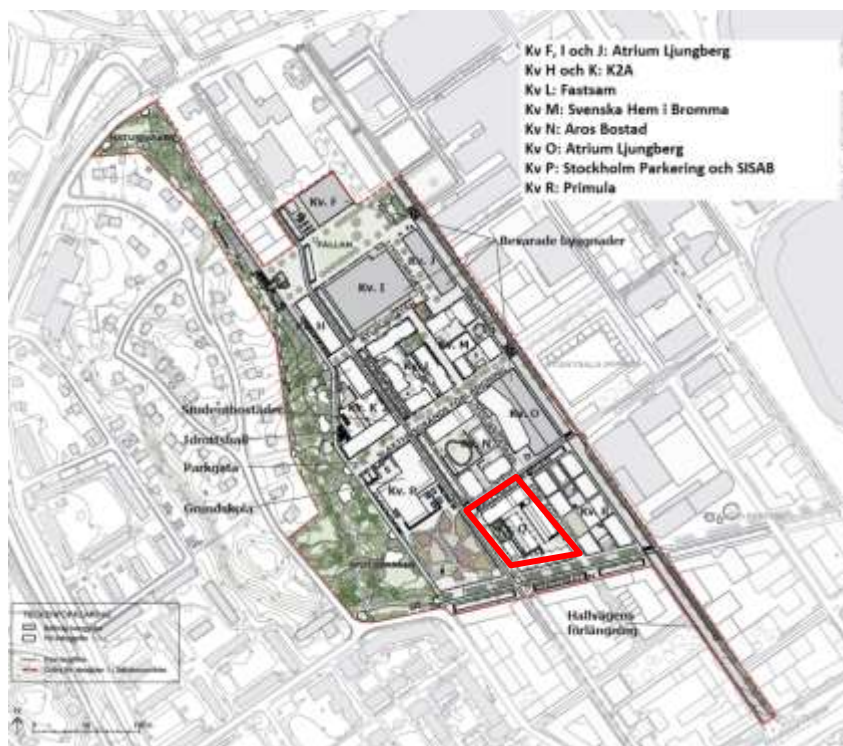


Etapp 1 i Slakthusområdet.

Våren 2017 genomförde Exploateringskontoret en markanvisningstävling i form av en anbudstävling för kvarter N i etapp 1. Det vinnande anbudet i tävlingen var 35 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA, vilket senare justerades till 30 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA med värdetidpunkt 2017-04. Motivering till prisjusteringen återfinns i tjänsteutlåtandet från 2019-11-14, diarienummer E2019-03541. Det justerade priset har senare legat till grund för prissättning av marken i de andra bostadsrättskvarteren.

Staden och ett dotterbolag till Åke Sundvall AB, nedan Åke Sundvall, tecknade 2019-05-09 markanvisningsavtal för att utveckla bostadsrätter inom kvarter Q. Markanvisningen tecknades, på grund av det vid tidpunkten för tecknandet osäkra marknadsläget, utan pris. Avtalet reglerade att priset, vid tecknande av överenskommelse om exploatering, skulle baseras på marknadsmässiga villkor. Planen var att överenskommelse om exploatering skulle kunna tecknas när detaljplanen fått laga kraft.

Staden och Åke Sundvall lyckades dock inte komma överens om en gemensam prisbild och våren 2023 valde bolaget därför att lämna tillbaka markanvisningen.



Ettap 1 i Slakthusområdet. Aktuell överenskommelse om exploatering avser Kv. Q, rödmarkerad, i sydvästra hörnet.

I juni 2023 gick exploateringskontoret ut med ett jämförelseförfarande för kvarteret. Förutsättningarna i jämförelseförfarandet var bland andra ett fast pris om 30 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 8 000 kronor per kvadratmeter BTA för lokaler och en utveckling av kvarteret i enlighet med gällande detaljplan och tillhörande kvalitetsdokument. Möjlighet gavs att tillträda kvarterets tre fastigheter i tre steg, 2025, 2026 respektive 2027. Inbjudan skickades ut till de aktörer som uttryckt intresse att utveckla bostadsrättsbebyggelse i området. Ingen av de inbjudna aktörerna valde att skicka in något bidrag. Den återkoppling som erhöles var att priset var för högt i förhållande till dåvarande marknadsläge.

Det finns ett stort intresse att bygga bostäder i Slakthusområdet och exploateringskontoret har vid flera tillfällen efter jämförelseförfarandet blivit kontaktat av byggaktörer som visat intresse att bygga i det aktuella kvarteret.

För möjligheten att upprätthålla en sund projektekonomi, både på etapp- och övergripande projektnivå, har priset bedömts vara den enskilt viktigaste parametern för framdrift. Exploateringskontoret har gjort bedömningen att det ekonomiskt har varit bättre att invänta ett bättre marknadsläge med en förskjutning av tillträdet som följd, än att sänka priset och säkerställa ett tidigare tillträde.

Under 2024 har exploateringskontoret blivit kontaktat av och haft dialog med ett flertal aktörer som uttryckt intresse för kvarteret, däribland Åke Sundvall. De priser som har diskuterats har varit på en nivå som kontoret anser marknadsmässig. Efter förhandling under hösten har kontoret valt att gå vidare till överenskommelse om exploatering med Åke Sundvall.

Bakgrunden till val av byggaktör har främst varit den prisnivå på bostäder och lokaler som Åke Sundvall har erbjudit och som kan bidra till att ge området, inklusive närliggande områden som Globenområdet, en ny marknadsmässig nivå. Tillträde kommer, i likhet med möjligheten som erbjöds i samband med jämförelseförfarandet, att ske i tre etapper. Åke Sundvall har erbjudit möjlighet att tillträda den första fastigheten 2025, vilket är i enlighet med kontorets önskemål. Bolaget har också haft den ursprungliga markanvisningen till kvarteret och har således bekostat sin del av detaljplanen. För att främja framdriften av projektet har kontoret, då detaljplanen redan har vunnit laga kraft, valt att teckna överenskommelse om exploatering vid samma tillfälle som anvisning av mark sker.

Staden har efter bedömning av Åke Sundvalls ekonomiska och fysiska genomförbarhetsförmåga bedömt bolaget som godtagbar avtalspart.

Exploateringskontoret har nyligen slutfört arbetet med arbetsgator samt ny- och omläggning av ledningar. Under våren avser kontoret påbörja arbetet med finplanering. Finplaneringen förväntas vara färdigställd 2029.

Tidigare beslut

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval.

2017-02-05	ExplN	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	SBN	Godkänt program

2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg
2020-11-12	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet
2020-11-12	ExplN	Beslut att sälja mark, respektive upplåta mark med tomträtt, inom etapp 1 till Atrium Ljungberg AB via dotterbolag, Svenska Studenthus Holding 1 AB (dotterbolag till K2A Knaust och Andersson Fastigheter AB), Primula Byggnads AB, Fastsam, Skolfastigheter i Stockholm AB, Stockholm Stads Parkering AB, Svenska Hem i Bromma AB och Slakthusgränd Fastighets AB (dotterbolag till Besqab AB (tidigare Aros Bostad AB))
2021-04-12	KF	Godkännande av reviderat inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet samt genomförandebeslut för etapp 1 och antog detaljplan för Slakthusområdet etapp 1.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas med Fastighets AB Kvarter VQ och Åke Sundvall i Stockholm AB som båda är dotterbolag till Åke Sundvall AB.

Priset för marköverlåtelsen är 28 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 11 000 kronor per kvadratmeter BTA för lokaler i bottenvåning. Det motsvarar en total köpeskilling om cirka 302 miljoner kronor.

Exploateringskontoret ska schakta marken inom samtliga tre blivande fastigheter till önskad nivå innan tillträdet, vilket bedöms vara fördelaktigt för kontoret. Exploateringskontoret ska därefter få ersättning för schakten i form av en tilläggsköpeskilling i samband med det första fastighetstillträdet. Tilläggsköpeskillingen är beräknat till en fast kostnad om 19 miljoner kronor. Summan är beräknad utifrån förväntad schaktvolym respektive bedömd fördelning jord och berg. Tillägget inkluderar ett påslag på entreprenadkostnaden om 4,5

miljoner kronor som har adderats för att kompensera för risken för eventuella markföroreningar i jorden och för hantering av sulfidförande berg.

Åke Sundvall ska uppföra cirka 100 bostäder upplåtna med bostadsrätt, varav 12 bostäder i radhus, och cirka 850 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler.

Den nuvarande kvartersmarken ska styckas i tre fastigheter vilka föreslås överlåtas till bolaget vid tre separata tillfällen under 2025, 2026 och 2027. Bolaget ska erlægga köpeskilling motsvarande byggrätten för respektive fastighet vid tillträdesdagen för respektive fastighet. En överenskommelse om exploatering har tecknats för samtliga tillträden dels för att minimera risken för ett förskjutet tillträde och dels för att förebygga avhopp från de senare tillträdena.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-03-20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslutet för Slakthusområdet etapp 1 redovisade en total försäljningsinkomst om 634 miljoner kronor.

Markanvisningen till Åke Sundvall bidrar till en total försäljningsinkomst i etapp 1 om 884 miljoner kronor. Ökningen beror på en högre prisbild än förväntat samt en, i förhållande till genomförandebeslutet, större byggrättsvolym.

Projektet visar ett positivt nettonuvärde om 378 miljoner kronor samt en täckningsgrad inklusive redan nedlagda nettoutgifter om 135 procent.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringen inom kvarter Q avser cirka 100 nya bostäder i form av bostadsrätter, varav 12 bostäder i radhusform, samt 850 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning. Kvarter Q har liksom övriga kvarter i Slakthusområdets etapp 1 bedömts utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. I tjänsteutlåtande för genomförandebeslut för etapp 1 2020-11-12, diarienummer E2016-04284, återfinns redovisning över hur staden säkerställer måluppfyllnaden i den första etappen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar byggstart för den första etappen till år 2026 och första inflyttning bedöms vara möjlig i slutet av 2027. Kvarteret beräknas vara färdigbyggt 2028.

Risker och osäkerheter

Den största ekonomiska risken är kopplad till bolagets etappindelade tillträden. För att minska risken för ett förskjutet tillträde har samtliga åtaganden för exploateringen reglerats i samma överenskommelse.

De största tekniska riskerna är kopplade till Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana, FUT, vars tunnelbanan går under det nordvästra hörnet av kvarteret och till samordningen av de schakt- och sprängningsarbeten som pågår i omkringliggande kvarter.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Exploateringen i kvarter Q är en del av Slakthusområdet som totalt sett kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och ett betydande antal nya arbetsplatser i söderort.

Kvarter Q är det enda kvarteret i etapp 1 utan byggaktör. En överenskommelse med en aktör som är villig att utveckla kvarteret bidrar till att säkerställa framdrift av både etappen och huvudprojektet.

Kontoret anser att projektet bidrar positivt till stadens ekonomiska genomförbarhet av Slakthusområdet, detta särskilt med anledning av att prisbilden för bostäder länge varit osäker på grund av rådande marknadsförutsättningar.

Slut

Bilaga

Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)