

## **Delgenomförandebeslut - Förvärv av del av fastigheten Grishuvudet 2 inom projekt Slakthusområdet**

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överlåtelse av del av fastigheten Grishuvudet 2 godkänns enligt bilagt avtal, med uppräknings till 2026 års prisnivå i enlighet med utlåtandet till total köpeskilling om 546,5 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet i enlighet med beslutspunkt 1 ovan.
3. Exploateringsnämnden medges, vid tillträdet till fastigheten Grishuvudet 2, en budgetjustering för ökade utgifter inom investeringsplanen 2026 med 554,9 miljoner kronor för förvärv av del av fastigheten Grishuvudet 2 inklusive lagfartskostnad.
4. Beslut om utökad investeringsram för Stockholm stad budgetåret 2026, med anledning av exploateringsnämndens förvärv av del av fastigheten Grishuvudet 2, ska vid behov fattas i samband med beslut av kommunfullmäktiges Tertialrapport 2 med delårsboksut per den 31 augusti 2026.

### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### **Sammanfattning av ärendet**

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030 som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan. Visionen för Söderstaden innebär bland annat att Slakthusområdet ska öppnas upp mot omkringsliggande stadsdelar, vilket ska uppnås bland annat genom en gång- och cykelväg som via en bro ska binda samman Slakthusområdet med Blåsut i öst.

Gång- och cykelvägen leder över en kommersiell byggrätt som ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF) och benämns Södra byggrätten. Ägarförhållandet begränsar möjligheten att genomföra gång- och cykelvägen.

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten överläts av SGAF till exploateringsnämnden. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka

554,9 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskillingen för Södra byggrätten inklusive lagfartskostnad.

Köpeskillingen för Södra byggrätten finns inte med i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet men bedöms inrymmas i helheten för Slakthusområdets ekonomi. Överlåtelsen bedöms inte påverka kommunkoncernens ekonomi då det är en överlåtelse inom koncernen.

Stadens utgifter för exploatering bedöms inte kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Nämnden har med anledning av förvärvet behov av en budgetjustering på 554,9 miljoner kronor vid tillträdet.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* bedömer att marköverlåtelsen är ett viktigt led i genomförandet av projekt Slakthusområdet och målet att öppna upp och koppla ihop området med omgivande stadsdelar.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Slakthusområdet omvandlas från slutet industriområde till öppen och sammankopplad blandstad med fokus på mat, kultur och upplevelser. I området planeras för cirka 3 000 nya bostäder, 14 000 arbetsplatser och ett stort utbud av restauranger, handel och service. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader restaureras och öppnas upp med nytt innehåll. Första inflytt för bostäder är beräknad till år 2026. Området uppskattas bli helt klart kring år 2033.

Ärendet handlar om att överlåta ägandet av en byggrätt från stadens bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF) till exploateringsnämnden i syfte att möjliggöra en ny gång- och cykelbro från Slakthusområdet till Blåsut. Etableringen av gång- och cykelbron planeras till år 2027.

Byggrätten är på cirka 35 000 kvm BTA och avses upplåtas med tomträtt för kommersiellt ändamål från exploateringsnämnden till extern aktör år 2031.

## Bilaga

Överlåtelseavtal del av Grishuvudet 2, Dnr KS 2025/1333-3.1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 3 december 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

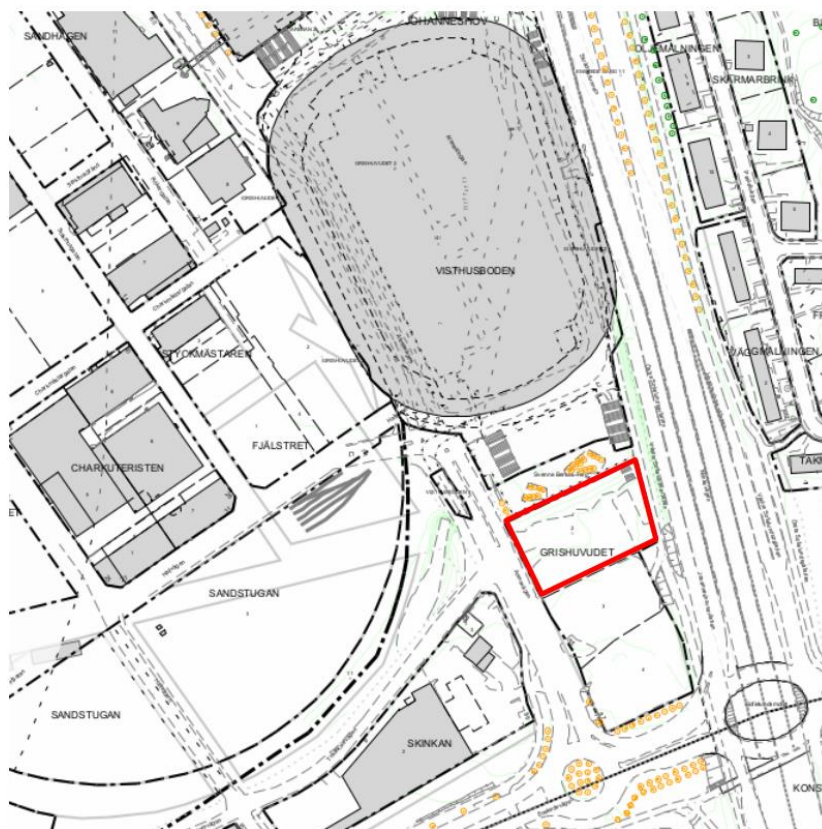
## Ärendet

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige Vision Söderstaden 2030 som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan. Visionen innebär att skapa en tät och mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen som beräknas vara färdigställd runt 2033. I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya förskolor och skolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation. Området är indelat i flera etapper och första inflytt för bostäder är beräknad till 2026.

Ett mål för omvandlingen av Slakthusområdet från industri till blandstad, är att öppna upp det tidigare avskärmade området mot omgivande stadsdelar samt att bjuda in till vistelse i området.

En del i att nå det målet är den gång- och cykelväg som planeras genom Slakthusområdet strax söder om 3Arena som kopplar ihop Linde i väst och Blåsut i öst via en gång- och cykelbro över Nynäsvägen.

Genomförandet av gång- och cykelvägen begränsas i dagsläget av ägarförhållandena. Gång- och cykelvägen leder över den så kallade Södra byggrätten som utgörs av skifte 1 av fastigheten Grishuvudet 2, vilken idag ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF). Därför föreslås nu en marköverlåtelse av Södra byggrätten från SGAF till exploateringsnämnden.



*Södra byggrätten, del av Grishuvudet 2, i rött som idag ägs av SGAF*

Södra byggrätten har i gällande detaljplan (från 2010) en kommersiell byggrätt på cirka 31 000 kvm. Den kommer till stora delar ingå i detaljplan för etapp 4b som avses starta under 2026. Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att en ny kommersiell byggrätt om cirka 35 000 kvm BTA kan inrymmas inom markering med rött i bilden nedan. Byggrätten avses upplåtas med tomträtt från exploateringsnämnden till extern aktör år 2031.

Inkomsten från en framtida överlåtelse eller upplåtelse av den nya kommersiella byggrätten tillfaller staden som ägare av fastigheten. Inkomsten kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för etapp 4b.

Tidsskillnaden mellan det förslagna förvärvstillfället av Södra byggrätten och en framtida försäljning av den nya kommersiella byggrätten innebär en nettonegativ effekt för Slakthusområdets projektekonomi. Om den kommande byggrätten blir mindre än Södra byggrättens volym om 31 000 kvm kommer påverkan på nuvärdet att bli större. Denna risk föreslås hanteras i samband med genomförandebeslut för etapp 4b.



### Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringen avser i detta ärende förvärvssumman inklusive lagfartskostnad vilken uppgår till 554,9 miljoner kronor i 2026 års prisnivå.

Förvärvet innebär inga merkostnader för kommunkoncernen utöver lagfartskostnad vilken motsvarar 1,5 procent av köpeskillingen och bekostas av exploateringsnämnden. Kostnaden för fastighetsbildning bekostas av SGAF.

Försäljningen kommer att få skattemässiga konsekvenser för bolaget, vilka hanteras inom bolagskoncernen, utan merkostnad för kommunkoncernen.

Det finns inga drift- och underhållskostnader i detta ärende.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 16,8 miljoner kronor från 2026.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

Stadens utgifter för exploatering bedöms inte kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Nämnden har med anledning av förvärvet behov av en budgetjustering vid tillträdet på 554,9 miljoner kronor för förvärv samt lagfartskostnad.

### **Köpeavtal för Södra byggrätten**

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten, efter avstyckning från fastigheten Grishuvudet 2, överläts av SGAF till exploateringsnämnden.

Den blivande fastigheten Södra byggrätten föreslås överlåtas mot en total köpeskilling om 543,8 miljoner kronor inklusive lagfartskostnad (i penningvärde oktober 2025) och tillträde till fastigheten föreslås ske under 2026, som tidigast 1 april 2026.

Förslaget innebär att SGAF ansöker om och bekostar avstyckning av Södra byggrätten och att exploateringsnämnden bekostar lagfart och inskrivningskostnader.

Innan tillträde sker ska undersökning av marken genomföras i syfte att klargöra om det finns föroreningar inom den blivande fastigheten. Om det konstateras föroreningar som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, ska den skäligen kostnaden för att avhjälpa sådana föroreningar gemensamt bedömas. Köpeskillingen ska därefter justeras nedåt med motsvarande belopp.

Exploateringsnämndens expertråd har godkänt värderingen den 9 oktober 2025 (dnr E2025-02728).

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmodellen**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för projekt Slakthusområdet negativt med 528,0 miljoner kronor. De framtida försäljningsinkomsterna är inte medräknade i detta ärende utan kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för huvudprojektet i Slakthusområdets etapp 4b.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskillingen för Södra byggrätten inklusive lagfartskostnad.

Förvärvet är en del av genomförandet av projektet Slakthusområdet. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet men utgiften för detta förvärv har inte inkluderats. Anledningen till att förvärvet inte har funnits med i det reviderade inriktningsbeslutet är att upplägget för hur genomförandet av Södra byggrätten ska hanteras har ändrats under projektets gång.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget för Slakthusområdet som helhet har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå per oktober 2025 inklusive förvärvet av Södra byggrätten beräknas till cirka 7 481,0 miljoner kronor för Slakthusområdet som helhet. Projektinkomsterna beräknas till cirka 598,6 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen i Slakthusområdet, inklusive förvärvet av Södra byggrätten, som helhet ger ett överskott till staden.

### **Tidigare beslut**

Ursprungligt inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet godkändes i kommunfullmäktige den 3 april 2017. Inriktningsbeslutet reviderades senare genom beslut i kommunfullmäktige 12 april 2021. Det reviderade beslutet definierar projektets planeringsramar inklusive bedömd slutkostnadsprognos. Det reviderade inriktningsbeslutet inkluderar inte utgifter för markåtkomst av Södra byggrätten.

Detaljplanen för Kylfacket 1 m.fl. etapp 1, Dp2017-02397-54, inom vilken del av gång- och cykelvägen ligger, antogs av kommunfullmäktige 12 april 2021 och fick laga kraft 11 maj 2021.

I maj 2025 godkände exploateringsnämnden lägesrapport, inklusive aktuell ekonomisk situation, för Slakthusområdet (Dnr E2025- 01120).

### **Tidplan**

Projekt Slakthusområdet har en översiktlig tidplan som omfattar antagande av detaljplaner och utbyggnad av de respektive etapperna. Antagande av detaljplan för etapp 4c är planerat att ske under kvartal 2 2026. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4c är planerade att starta under 2026. Etablering för gång- och cykelbron planeras till år 2027.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Köpeavtalet reglerar att SGAF står för kostnaden för sanering om det visar sig att det finns föroreningar i området som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. I övrigt föreslås att exploateringsnämnden står för risker kopplade till markens skick.

Provtagning av marken inom Södra byggrätten ska genomföras innan tillträde. Planbeskrivningen för Arenaområdet beskriver att det finns farligt avfall att omhänderta, samt att det kan finnas föroreningar i marken som innebär att storstadsspecifika riktvärden överskrids när fastigheterna ska omvandlas till bostäder, kontor och allmänna platser.

Utgifter för sanering kommer att hanteras i kommande genomförandebeslut för Slakthusområdet.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del avtal om överlåtelse av del av fastigheten Grishuvudet 2 med en preliminär köpeskilling om ca 546,5 miljoner kronor och föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra förvärvet.
2. Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering av investeringsbudget 2026 på 554,9 miljoner kronor för förvärv samt lagfartskostnad.
3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

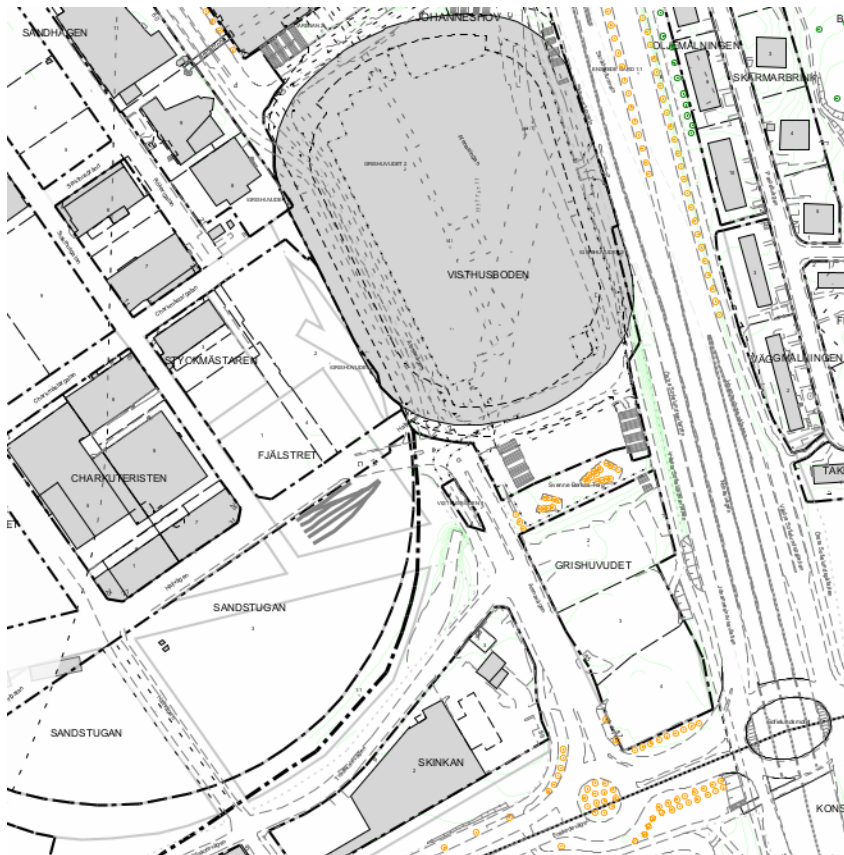
I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö i Slakthusområdet, Globenområdet, Gullmarsplan och södra Skanstull som länkar samman kringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska kompletteras med etableringar inom handel, kontor och service och det ska bli en tryggare och mer komplett blandstad genom att det också finns en stor del bostäder. För Slakthusområdet innebär förverkligandet av visionen en omvandling från industriområde till blandstad.

Planering av inriktningsbeslutet för Slakthusområdet utgår från Program för Slakthusområdet, Dnr 2010-20437, vilket beslutades 2017. I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation. 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.

År 2010 fick detaljplanen för Stockholmsarenan m.m. laga kraft vilken syftar till att möjliggöra en ny idrotts- och evenemangsarena söder om Globen, idag 3Arena, samt att i anslutning till arenan utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum. Planen syftar även till att möjliggöra en ombyggnad av Arenavägen. Detaljplanen för Arenaområdet medger en kommersiell byggrätt inom skifte 1 av



fastigheten Grishuvudet 2. Byggrätten, som nedan benämns Södra byggrätten, är lokaliserad söder om 3Arena och medger ca 31 000 kvm. Arenaområdet ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, benämnt nedan SGAF.



*Bilden visar den byggrätt för kommersiellt ändamål som SGAF äger*

Ett av målen med utvecklingen av Slakthusområdet är att öppna upp det tidigare avskärmade området mot omgivande stadsdelar samt att bjuda in till vistelse i området. Med bakgrund i gällande planprogram planeras därför en gång- och cykelväg genom Slakthusområdet. Gång- och cykelvägen är tänkt att leda från området Linde i väst, via Södra byggrätten där en gång- och cykelbro angör som leder över Nynäsvägen, till Blåsut i öst. Då Södra byggrätten ägs av SGAF är möjligheten att genomföra den planerade gång- och cykelvägen idag begränsad.

Del av gång- och cykelvägen samt bron ligger inom detaljplanen för Fastigheten Sandhagen 9 m fl, Slakthusområdet etapp 4c, detaljplan, Dp2024-13233. Detaljplanen är planerad att tas upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige under kvartal 2 2026. En förutsättning för detaljplanens antagande och genomförande är att exploateringsnämnden och SGAF reglerar ägandet av Södra byggrätten.

#### Tidigare beslut

Ursprungligt inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet godkändes i exploateringsnämnden 5 februari 2017 och sedan i kommunfullmäktige 3 april 2017.

Inriktningsbeslutet reviderades senare genom beslut i exploateringsnämnden 12 november 2020 och vidare i kommunfullmäktige 12 april 2021. Det reviderade beslutet definierar projektets planeringsramar inklusive bedömd slutkostnadsprognos.

Det reviderade inriktningsbeslutet inkluderar inte utgifter för markåtkomst av Södra byggrätten.

Detaljplanen för Kylfacket 1 m.fl. etapp 1, Dp2017-02397-54, inom vilken del av gång- och cykelvägen ligger, antogs av kommunfullmäktige 12 april 2021 och fick laga kraft 11 maj 2021.

I maj 2025 fattades beslut att godkänna lägesrapport, Dnr E2025-01120, inklusive aktuell ekonomisk situation, för Slakthusområdet i exploateringsnämnden.

### **Köpeavtal för Södra byggrätten**

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten, efter avstyckning från fastigheten Grishuvudet 2, överläts av SGAF till exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd, nedan benämnt kontoret.

Den blivande fastigheten Södra byggrätten föreslås överlåtas mot en total köpeskilling om 543,8 miljoner kronor inklusive lagfartskostnad i penningvärde oktober 2025 och tillträde till fastigheten föreslås ske under 2026, som tidigast 1 april 2026.

Förslaget innebär att SGAF ansöker om och bekostar avstyckning av Södra byggrätten och att kontoret bekostar lagfart och inskrivningskostnader.

Innan tillträde sker ska undersökning av marken genomföras i syfte att klargöra om det finns föroreningar inom den blivande fastigheten. Om det konstateras föroreningar som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, ska den skäligen kostnaden för att avhjälpa sådana föroreningar gemensamt bedömas. Köpeskillingen ska därefter justeras nedåt med motsvarande belopp.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 9 oktober 2025 (dnr E2025-02728).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Investeringen avser i detta ärende förvärvssumman inklusive lagfartskostnad vilken uppgår till 554,9 miljoner kronor.

Förvärvet innebär inga merkostnader för kommunkoncernen utöver lagfartskostnad vilken motsvarar 1,5 procent av köpeskillingen och bekostas av kontoret. Kostnaden för fastighetsbildning bekostas av SGAF.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Förvärvet belastar nettonuvärdet i investeringskalkylen för projekt Slakthusområdet negativt med 528,0 miljoner kronor. De framtida försäljningsinkomsterna är inte medräknade i detta ärende utan kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för huvudprojektet i Slakthusområdets etapp 4b.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor. Utgifterna avser köpeskillingen för Södra byggrätten inklusive lagfartskostnad.

Förvärvet är en del av genomförandet av projektet Slakthusområdet. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet men utgiften för detta förvärv har inte inkluderats. Anledningen till att förvärvet inte har funnits med i det reviderade inriktningsbeslutet är att upplägget för hur genomförandet av Södra byggrätten ska hanteras har ändrats under projektets gång.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget för Slakthusområdet som helhet har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå per oktober 2025 inklusive förvärvet av Södra byggrätten beräknas till cirka 7 481,0 miljoner kronor för Slakthusområdet som helhet. Projektinkomsterna beräknas till cirka 598,6 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen i Slakthusområdet, inklusive förvärvet av Södra byggrätten, som helhet ger ett överskott till staden.

#### Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för förvärvet beräknas till cirka 554,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Det finns inga investeringsinkomster i ärendet i detta skede. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-554,9	0,0	0,0	0,0	-554,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-554,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-554,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms inte kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Nämnden har med anledning av förvärvet behov av en budgetjustering på 554,9 miljoner kronor.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2027 totalt 0
Internränta	0,0	-16,4	-16,6	-16,6	-16,6	max -16,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,4</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,8</b>	<b>-16,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

Det finns inga drift- och underhållskostnader i detta ärende. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 16,8 miljoner kronor från 2026.

## Ekonomiska osäkerheter

Köpeavtalet reglerar att SGAF står för kostnaden för sanering om det visar sig att det finns föroreningar i området som överstiger gällande gränsvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. I övrigt föreslås att exploateringskontoret står för risker kopplade till markens skick.

Provtagning av marken inom Södra byggrätten ska genomföras innan tillträde. Planbeskrivningen för Arenaområdet beskriver att det finns farligt avfall att omhänderta, samt att det kan finnas föroreningar i marken som innebär att storstadsspecifika riktvärden överskrids när fastigheterna ska omvandlas till bostäder, kontor och allmänna platser.

Utgifter för sanering kommer att hanteras i kommande genomförandebeslut för Slakthusområdet.

## Slutsats ekonomi

Köpeskillingen för Södra byggrätten finns inte med i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet men bedöms inrymmas i helheten för Slakthusområdets ekonomi.

Överlåtelsen bedöms inte påverka kommunkoncernens ekonomi då det är en överlåtelse inom koncernen.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med planprogram och det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen görs i detta ärende. Förvärvet är nödvändigt för att projekt Slakthusområdet ska kunna uppnå mål för projektet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projekt Slakthusområdet har en översiktlig tidplan som omfattar antagande av detaljplaner och utbyggnad av de respektive etapperna. Antagande av detaljplan för etapp 4c är planerat att ske under kvartal 2 2026. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4c är planerade att starta under 2026. Etablering för gång- och cykelbron planeras till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplan 4c då genomförandebeslut för gång- och cykelbron över Nynäsvägen ska fattas.

Under 2026 avses detaljplan för etapp 4b att starta. Enligt planprogrammet för Slakthusområdet kan det inom kvarteret närmast Nynäsvägen inrymmas en ny kommersiell byggrätt om 30 000 – 40 000 kvm BTA.



*Bilden visar etappindelning av Slakthusområdet. Ny kontorsbyggrätt inringad med rött.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att en ny kommersiell byggrätt om ca 35 000 kvm BTA kan inrymmas inom markering med rött i ovan bild. Byggrätten avses överlåtas eller upplåtas med tomträtt från kontoret till extern aktör år 2031.

Inkomsten från en framtida överlåtelse eller upplåtelse av den nya kommersiella byggrätten tillfaller kontoret som ägare av fastigheten. Inkomsten kommer att redovisas i kommande genomförandebeslut för etapp 4b.

Tidsskillnaden mellan det förslagna förvärvstillfället av Södra byggrätten och en framtida försäljning av den nya kommersiella byggrätten innebär en nettonegativ effekt för Slakthusområdets projektekonomi. Om den kommande byggrätten blir mindre än Södra byggrättens volym om 31 000 kvm kommer påverkan på nuvärdet att bli större. Denna risk föreslås hanteras i samband med genomförandebeslut för etapp 4b.

### **Kommunikation**

Ärendet har utretts utifrån en dialog med SGAF. Försäljningen kommer att få skattemässiga konsekvenser för bolaget, vilka hanteras inom bolagskoncernen, utan merkostnad för kommunkoncernen.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning med stadsledningskontoret skett.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Om överlåtelsen inte genomförs gör kontoret bedömningen att avtals- och ansvarsförhållandet vid en framtida försäljning eller upplåtelse till extern part skulle bli komplicerat med ekonomisk påverkan som följd.

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av projekt Slakthusområdet och målet att öppna upp och koppla ihop Slakthusområdet med omgivande stadsdelar.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret bedömer att ärendet är ett viktigt led i genomförande av projekt Slakthusområdet och målet att öppna upp och koppla ihop Slakthusområdet med omgivande stadsdelar.

Stadsledningskontoret konstaterar att köpeskillingen för Södra byggrätten inte finns med i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet men bedöms inrymmas i helheten för Slakthusområdets ekonomi.

Stadsledningskontoret konstaterar även att överlåtelsen inte bedöms påverka kommunkoncernens ekonomi då det är en överlåtelse inom koncernen.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning att om överlåtelsen inte genomförs skulle avtals- och ansvarsförhållandet vid en framtida försäljning eller upplåtelse till extern part bli komplicerat med ekonomisk påverkan som följd.

Stadsledningskontoret bedömer att en budgetjustering av exploateringsnämndens investeringsbudget för 2026 vid tillträdet är rimlig givet att förutsättningarna för överlåtelsen har klargjorts efter att investeringsbudgeten för 2026 har föreslagits.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar föreslå att kommunfullmäktige beslutar godkänna avtal om överlåtelse av del av fastigheten Grishuvudet 2 med en preliminär köpeskillning om 546,5 miljoner kronor och medger exploateringsnämnden rätt att genomföra förvärvet, samt att exploateringsnämnden, vid tillträdet, medges budgetjustering för ökade utgifter inom investeringsplanen 2026 med 554,9 miljoner kronor för förvärv och lagfartskostnad, samt att beslut om utökad investeringsram för budgetåret 2026 vid behov fattas i samband med beslut av kommunfullmäktiges Tertialrapport 2.