

2019-01-23

Handläggare

Exploateringskontoret

Patrik Dahlin
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 89

Fastighetskontoret

Carina Jonsson
Fastighetsavdelningen
Telefon: 08-508 270 29

S:t Erik Markutveckling

Marie Wallhammar
Telefon: 08-508 292 48

Till

Exploateringsnämnden
2019-02-14
Fastighetsnämnden
2019-02-19
S:t Erik Markutveckling
2019-02-19

Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera. Två aktieöverlåtelseavtal, det ena mellan Staden och Atrium Ljungberg AB, och det andra mellan S:t Erik Markutveckling AB och staden å den ena sidan och Atrium Ljungberg AB å den andra sidan.

Förslag till beslut

Fastighetskontorets förslag till beslut:

1. Överföring av följande fastigheter inklusive byggnader i Slakthusområdet Hjälpslaktaren 6 och 7, Johanneshov 1:1, Kylfacket 2, Kylhuset 16 och 22, Sandhagen 2, 3, 4 och 5, Sandstuhagen 4, 5 och 6 samt Styckmästaren 2, till ett bokfört värde om 329 679 830 kr per 2018-12-31, till exploateringsnämnden, på tillträdesdagen enligt Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthus Holding 1-3 AB, å den andra sidan, bilaga 1, godkänns.
2. Nämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av överföringen av fastigheter enligt punkt 1.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 89
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
patrik.dahlin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontorets förslag till beslut:

1. Exploateringsnämnden godkänner, dels Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, bilaga 1, såvitt avser punkterna 4.3, 4.4, 11.1, 11.2, 11.3 (markanvisningar enligt bilaga 4), 11.4, 13.1, 14, 15, 17.1 och 18, dels Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, bilaga 2, såvitt avser punkterna 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 13.2 (markanvisningar enligt bilaga 4), 14, 16.1 och 17.
2. Tomträtsupplåtelse för industriändamål samt i två fall kontorsändamål av fastigheterna Kylhuset 4, 16, 22, 23, 24, 25, 26 och 27, Sandhagen 2, 12, 13 och 14 samt Styckmästaren 3, samt överlåtelse av byggnader och annan egendom på fastigheterna för en sammanlagd ersättning om 667 320 000 kronor, till tretton lagerbolag, såsom framgår av Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, bilaga 1, godkänns.
3. Nämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av tomträtsupplåtelsena och överlåtelsena i punkt 2 samt av nämndens godkännande i punkt 1 av angivna punkter i Aktieöverlåtelseavtalen.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för ungefärligen det område som omfattas av etapp 2a och 2b inom Slakthusområdet.
5. Fullmäktige uppdrar åt exploateringsnämnden att genomföra och fullfölja de transaktioner som anges i Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.

S:t Erik Markutvecklings AB:s förslag till beslut:

1. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, om försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde

om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, bilaga 2.

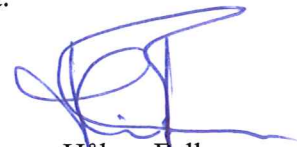
2. Styrelseordföranden i S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar, träffa avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet i punkt 1.

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset, org nr 556605-2386, och därmed tomträtten Kylhuset 15, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kronor, och i övrigt på villkor i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, å den andra sidan, bilaga 2, godkänns.
2. Paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Runda Huset AB, org nr 556605-2386, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.



Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret



Håkan Falk
tf Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marie Wallhammar
VD
S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning

I oktober 2018 godkände exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse en avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) om utveckling av Slakthusområdet. Nämnderna och S:t Erik Markutveckling AB fick därvid i uppdrag att fortsätta förhandlingarna och utarbeta en

överenskommelse med Bolaget om överlåtelse, tomträttsupplåtelse och markanvisningar mm.

Bolaget är en stark, engagerad och väl meriterad stadsutvecklare som är väl förankrad i Söderort. Bolagets erfarenheter omfattar ägande, förvaltning och utveckling av kommersiella miljöer, konvertering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och samarbete med FUT, förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan, Stockholms läns landsting. Rådighet över en större del av området är ett viktigt verktyg för att kunna erbjuda ett varierat innehåll i Slakthusområdet.

Söderstaden och Slakthusområdet ska bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt och erbjuda nya etableringar inom bostäder, handel, kontor och service. Bolaget har presenterat ett idékoncept i linje med stadens vision, program och inriktningsbeslut. Bolaget avser ta ansvar för att finna lösningar för de hyresgäster som inte kan vara kvar i området.

Två aktieöverlåtelseavtal om långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet har därför förhandlats fram med Bolaget. De ligger helt inom ramen för det uppdrag som gavs som en följd av avsiktsförklaringen. Avtalen innebär dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt varav de flesta ska bevaras, dels markanvisning ges för bostadsändamål och lokaler i bottenvåning samt under vissa villkor möjlighet (optioner) till ytterligare förvärv av befintliga kontorsbyggnader, ytterligare markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola.

Exploateringskontoret och S:t Erik Markutveckling föreslår att nämnden och styrelsen godkänner avtalen med Bolaget och att exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal och överenskommelser för att genomföra transaktionerna.

Som ett förberedande led inför försäljning av byggnader och upplåtelse av tomträtt föreslår exploateringskontoret och fastighetskontoret att fastighetsnämnden för sin del godkänner en intern värdeöverföring av mark och byggnader. Överföringen försvårar fastighetskontorets möjlighet att nå det av kommunfullmäktige på fastighetsnämnden årligen uppsatta intäktskravet. Fastighetskontoret förutsätter därför att det årliga intäktskravet sänks med 70,1 mnkr per år.

Utlåtande

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige godkände i juni 2010 vision Söderstaden 2030. Målet med Söderstaden är att skapa en tät och mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser. Idrotts-, kultur-, och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden bli en attraktiv stadsmiljö där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Norra och östra delen av området längs med Palmfeltsvägen och Rökerigatan utgör tillsammans med Arenavägen och Globen shopping områdets framtida kommersiella tyngdpunkt. Här finns de äldsta bevarade byggnaderna, de planerade nya tunnelbanepuppångarna, Rökerigatan och Arenavägen med möjlighet till ett stort framtida inslag av publika verksamheter i bottenvåningarna.

Den avsiktsförklaring som tecknades med Bolaget i oktober var ett resultat av Stadens vilja att inleda ett samarbete med en stark, engagerad, erfaren fastighetsägare för att utveckla Slakthusområdet som destination. En stark kommersiell aktör ger bättre förutsättningar för att Slakthusområdet ska kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna. På det sättet kan också de gamla byggnaderna tas om hand och bidra till helhetsmiljön. Samtidigt har staden behövt hitta en lösning för hela eller delar av Stockholms livsmedelscentrum och för att genomföra flytten av de företag som inte ska stanna kvar i området.

Fastighetsnämnden förvaltar sedan över hundra år merparten av den ursprungliga slakthusbebyggelsen från 1912 och ytterligare ett antal senare uppförda byggnader. Helägda kommunala bolaget S:t Erik Markutveckling AB äger genom bolag tomträtterna Kylhuset 15 och Sandhagen 10.

Atrium Ljungberg har genom det idékoncept som låg till grund för avsiktsförklaringen visat intresse för att tillsammans med Staden fullfölja en långsiktig stadsutveckling i Slakthusområdet med utgångspunkt i Stadens vision, program och inriktningsbeslut. En förutsättning för utvecklingen är att Bolaget tillsammans

med de hyresgäster som inte kan eller ska vara kvar i området tar ansvar för goda evakueringslösningar för dem.

Bolaget är en långsiktig ägare, förvaltare och stadsutvecklare som är väl förankrad både på Södermalm och i söderort bland annat genom ägandet av Söderhallarna, Farsta centrum, Sickla köp- kvarter och det kommande projektet Mälarterassen vid Slussen. Bolaget har i Söderhallarna visat på ambitioner att utveckla ett matkoncept väl i linje med den hundraåriga mattraditionen i Slakthusområdet. Bolaget har ibland annat Dieselverkstaden i Sickla väl renommerad erfarenhet av konvertering av äldre kulturintressant bebyggelse och av projekt som involverar utbyggnad av tunnelbanan. Tidigare exempel visar hur satsningar på kulturverksamhet bidragit till områdets stadskvaliteter.

Bolaget har genom eget ägande eller partnerskap möjlighet att stödja etableringen av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda och/eller andra lösningar för evakuering av hyresgästerna i Slakthusområdet.

De två aktieöverlåtelse avtal som nu läggs fram, ligger helt i linje med avsiktsförklaringen och inom ramen för det uppdrag att fullfölja förhandlingarna som gavs när avsiktsförklaringen godkändes.

Under förhandlingarna har det befunnits lämpligt att överlåta även de tre byggnader inom vilka SISAB i tidigare beslut erhållit markanvisning för gymnasieskola. SISAB och exploateringskontoret har därför kommit överens om att SISAB inte ska arbeta vidare med gymnasieprojektet som ett projekt i egen regi. Ett läge för en gymnasieskola finns dock kvar men hanteras fortsättningsvis i avtal med Bolaget men med SISAB som förstahandshyresgäst och Utbildningsförvaltningen som andrahandshyresgäst.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog program för Slakthusområdet 2017-02-02 och Kommunfullmäktige fattade 2017-04-03 inriktningsbeslut för Slakthusområdet i enlighet med programmet.

En första etapp i Slakthusområdet har markanvisats i flera omgångar 2017-06-08, 2017-08-24 och 2017-12-07 (§26 bl a gymnasieskola till SISAB) och detaljplanering pågår.

Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutvecklings styrelse godkände 2018-10-18 respektive 2018-10-19 avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg avseende Slakthusområdet.

Kommunfullmäktige beslutade samtidigt med beslut om tertialuppföljning 2 2018 ge kommunstyrelsen delegation att förvärva nödvändigt antal lagerbolag för att möjliggöra transaktionen.

Aktieöverlåtelseavtalens huvudsakliga innehåll

Sedan avsiktsförklaringen antogs i oktober 2018 har kontoren och S:t Erik Markutveckling haft i uppdrag att fortsätta förhandla med målet att nå ett förslag till slutlig överenskommelse baserad på avsiktsförklaringen. Förhandlingarna har nu resulterat i två förslag till aktieöverlåtelseavtal.

Kontoren och S:t Erik Markutveckling föreslår nu godkännande av två sinsemellan villkorade aktieöverlåtelseavtal med Bolaget. De båda avtalen innebär ett långsiktigt samarbete för Slakthusområdets utveckling och kombinerar förvärv av befintliga byggnader, tomträttsupplåtelser, markanvisningar och optioner på ytterligare förvärv av befintliga byggnader och markanvisningar.

Grundläggande i avtalen är att utveckling och genomförande sker enligt stadens antagna planer, program och strategier samt bolagets idékoncept för Slakthusområdet. Idékonceptet utgjorde bilaga till avsiktsförklaringen och gör så även till de nu föreslagna avtalen. Avtalskonstruktionen innebär att Bolaget genom att driva stadsutvecklingen och genomförandet successivt kan kvalificera sig för ytterligare förvärv av befintliga byggnader och flera markanvisningar vilket regleras i optioner. Långsiktiga villkor ställs på Bolaget såsom att fram till och med 2022 inte avhända sig mer än 49 procent av ägandet i de bolag som blir ägare till befintliga byggnader samt att behålla rådigheten över nyuppförda bottenvåningslokaler till och med år 2030.

Av de byggnader som Staden säljer med samtidig tomträttsupplåtelse härrör de flesta från den ursprungliga slakterianläggningen som invigdes 1912 och avses bevaras.

Överenskommelsen innebär att Bolagets engagemang kan komma att omfatta ca en tredjedel eller ca 200 000 m² BTA av de sammanlagda byggrätterna i programmet för Slakthusområdet. Bolagets åtagande för stadsutvecklingen sträcker sig därför över en följd av år. För att kunna innehålla långsiktiga villkor föreslås därför avtalen mellan nämnderna, S:t Erik Markutveckling och

Bolaget ske genom aktieöverlåtelseavtal där det är möjligt att ställa i tid utsträckta krav och villkor. Bolagets förslag är 13 aktiebolag, i huvudsak ett per byggnad, och två aktieöverlåtelseavtal. Till aktieöverlåtelseavtalen har kopplats markanvisningar, i första hand inom fastigheter som upplåts med tomträtt. I avtalen ställs också ett antal optioner ut om ytterligare förvärv och markanvisningar som villkoras av att stadsutvecklingen kommer i gång och projektet fortskrider.

Aktieöverlåtelseavtal mellan Staden genom Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden samt Bolaget

Avtalet mellan Bolaget och Staden genom Kommunstyrelsen och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Försäljning av samtliga aktier i 13 lagerbolag, ägare av 11 bebyggda tomträtter för industriändamål och två för kontorsändamål, varav samtliga byggnader utom två avses bevaras, med preliminärt tillträde våren 2019. De aktuella byggnaderna som totalt omfattar ca 40.000 kvm LOA vars husnummer framgår i figuren nedan är (vissa fastighetsbeteckningar är föremål för fastighetsbildningsåtgärd och preliminära) Kylhuset 4 (hus 32 "Charkuterifabriken"), 16 (hus 48 "marknadshall för småboskap"), 22 (hus 41 "Stall för storboskap"), 23 (hus 1 "Börshuset"), 24 (hus 39 "portvakten"), 25 (hus 40), 26 (hus 13-15 och 24-26 och 33 Slakthuset, Förbindelsehallen, Kylhuset, Maskinhallen" m fl) och 27 (hus 49 "marknadshall för storboskap"), Sandhagen 2 (hus 6), 12 (hus 7 "Hudboden"), 13 (hus 8 "Tarmrenseriet") och 14 (hus 16) samt Styckmästaren 3 (hus 22 "Lagerhuset") till ett överenskommet fastighetsvärde om 667 320 000 kr.
- Markanvisning av ca 238 lägenheter och ca 5.000 kvm bottenvåningslokaler, kvarter ÖF, ÖG, ÖD, ÖB, VG i situationsplanen nedan, se även bilaga 4 tomträttsförteckning.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för ca 297 lägenheter och ca 11.900 kvm bottenvåningslokaler i kvarteren ÖI, ÖK, ÖP, ÖQ i situationsplanen nedan, om vissa villkor är uppfyllda.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för ca 10.000 kvm kontor vid Sofielundsplan i kvarter SN södra delen i situationsplanen nedan, om vissa villkor är uppfyllda.
- Option att erhålla upplåtelse av industritomträtt i Larsboda, om det behövs för att omlokalisera livsmedelsindustrin i Slakthusområdet.

Aktieöverlåtelseavtal mellan Staden genom exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling samt Bolaget

Avtalet mellan Bolaget och Staden genom S:t Erik Markutveckling och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Försäljning av samtliga aktier i Runda Huset AB som innehar tomträtten till Kylhuset 15 bebyggd för kontorsändamål, med tillträde våren 2019. Byggnaderna (hus 45, 46, 47, 52, 54) omfattar ca 13.000 kvm LOA till ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kr.
- Markanvisning av ca 174 lägenheter, 900 kvm bottenvåningslokaler och en förskola om ca 900 kvm, kvarter del av VB och VC i situationsplanen nedan, se även bilaga 4 tomträttsförteckning.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för gymnasieskola om ca 4.000 kvm i kvarter VE i situationsplanen nedan, om vissa villkor är uppfyllda.
- Option att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center innehavare av tomträtten till Sandhagen 10 bebyggd för kontorsändamål med ca 32.000 kvm LOA, kvarter ÖC senast om tre år, om vissa villkor är uppfyllda.

Överenskommelserna innebär att Bolaget inledningsvis samverkar med fastighetskontoret för att evakuera hyresgästerna i Slakthusområdet. När Bolaget tillträder bolagen och därmed blir ägare till byggnaderna övergår ansvaret för hyresgästerna både de som ska vara kvar och de som ska evakueras till Bolaget. De fastigheter som i framtiden ska utgöra park eller torg kvarstår i stadens ägo men parterna samarbetar även kring de evakueringar av vissa byggnader på allmän platsmark.



Flygbild över Slakthusområdet. Numrerade hus som ingår i transaktionen framgår.

Försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera. Två aktieöverlåtelseavtal, det ena mellan Staden och Atrium Ljungberg AB, och det andra mellan S:t Erik Markutveckling AB och staden å den



Utdrag ur strukturskiss över Slakthusområdet enligt antaget program. Kvartersbeteckningar för markanvisningar, option på markanvisningar eller byggnad som avses bevaras framgår genom samläsning med bilaga 4 tomträttsförteckning. Rödmarkerad kvartersbeteckning ingår i något av avtalen. (Kvartersbeteckning i ny struktur anges med första bokstaven i väderstreck åtföljd av aktuell bokstav för aktuellt kvarter.)

Ekonomi

Värdeöverföring inför tomträttsupplåtelse

Fastighetskontoret förvaltar sedan mer än hundra år merparten av byggnaderna som omfattas av transaktionen. Dessa är uthyrda till ca hundra hyresgäster. Fastighetskontorets primära uppdrag är att förvalta de fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Då transaktionen föreslås ske under 2019 och befintlig användning är industri, föreslås marken upplåtas med tomträtt för befintlig användning. I samband med antagande av ny detaljplan förhandlas tomträttsavgälden om med hänsyn till den nya planens innehåll.

Tomträttsupplåtelse förutsätter att exploateringsnämnden som har delegation på att upplåta tomträtt har rådigheten över fastigheter och byggnader. De byggnader och fastigheter som omfattas av transaktionen behöver därför först överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, se bilaga 3.

Den föreslagna överföringen till exploateringsnämnden innebär att fastighetsnämndens driftnetto minskar med 70,1 mnkr per år. Det avser genomsnittligt justerat driftnetto baserat på utfallet under den senaste femårsperioden. Fastighetskontoret har sedan 2010 då kommunfullmäktige godkände Vision Söderstaden 2030 påbörjat arbetet med förberedelser inför exploateringen av området. Den föreslagna överföringen innebär en stor negativ påverkan på fastighetskontorets möjlighet att nå det av kommunfullmäktige årliga uppsatta intäktskravet på fastighetsnämnden. Fastighetskontoret förutsätter att det årliga intäktskravet sänks med 70,1 mnkr per år.

I det fastighetsbestånd i Slakthusområdet som därefter återstår i fastighetsnämndens förvaltning, också omfattande ca 100 hyresgäster, ingår inga byggnader som på sikt ska bevaras. Därtill förvaltar fastighetsnämnden redan idag på uppdrag av exploateringsnämnden ett omfattande fastighetsbestånd i Slakthusområdet som avses rivas för att ge plats för nya kvartersbildningar.

Kontoren föreslår därför till underlättande av samordning och projektframdrift och ekonomisk hantering internt i staden att samtliga fastighetsnämndens förvaltningsobjekt i Slakthusområdet på tillträdesdagen enligt aktieöverlåtelseavtalet förs över till exploateringsnämnden. Detta sker till ett bokfört värde av 329 679 830 kr per 2018-12-31, se bilaga 3.

Marknadsvärdering av befintliga byggnader

De byggnader som omfattas av avtalen har marknadsvärderats i befintlig användning av två oberoende värderingsfirmor enligt de förutsättningar som lades fast i avsiktsförklaringen. En förutsättning för den exklusiva förhandlingen med Bolaget har varit att den högsta av de båda värderingarna (per byggnad) skulle gälla som underliggande fastighetsvärde. Om skillnaden mellan värderingarna överstigit 15% har en ny värdering utförts vilket har skett i ett par fall. Värdet på byggnaderna har därefter konsekvent fastställts som det högsta av de två värderingar som ligger närmast varandra.

Efter den due diligence (genomlysning av byggnadernas juridiska och tekniska status) som Bolaget genomfört framkom ett antal oklarheter avseende eftersatt underhåll samt högre drift- och underhållskostnader jämfört med vad som antagits i värderingarna. I det överenskomna priset har justering gjorts för detta.

Bolaget tar vid tillträdet över ansvar för hyresavtal i befintliga byggnader och nödvändiga evakueringar för den förestående stadsomvandlingen. Byggnaderna omfattar idag totalt drygt 100 hyresavtal. Bolaget gavs i avsiktsförklaringen en möjlighet till viss kompensation för extraordinära evakueringskostnader. Det överenskomna priset har justerats med hänsyn till detta.

Sammantaget föreslås nitton byggnader säljas för en sammanlagd köpeskilling om 667 320 000 kr och fem byggnader inom Kylhuset 15 för 380 555 000 kr. Se tabell nedan.

Tomträtterna				Köpare	Överenskommet pris
Hus	Namn	Nuv. registerbeteckning	Ny reg. beteckning	Lagerbolag nr	tkr
Hus 1	Börshuset	Johanneshov 1:1	Kylhuset 23	17 929	52 750
Hus 6		Sandhagen 2	Sandhagen 2	17 930	55 700
Hus 7	Hudboden	Johanneshov 1:1	Sandhagen 12	17 931	4 600
Hus 8	Tarmrenseriet	Johanneshov 1:1	Sandhagen 13	17 932	19 000
Hus 13	Maskinhallen	Johanneshov 1:1	Kylhuset 26	17 933	274 800
Hus 14		Johanneshov 1:1	-"		
Hus 15	Kylhuset/Förbindelsehall	Johanneshov 1:1	-"		
Hus 24	Slakthus svin	Johanneshov 1:1	-"		
Hus 25	Slakthus småboskap	Johanneshov 1:1	-"		
Hus 26	Slakthus storboskap	Johanneshov 1:1	-"		
Hus 33		Johanneshov 1:1	-"		41 500
Hus 16		Johanneshov 1:1	Sandhagen 14	17 934	13 000
Hus 22	Lagerhuset	Styckmästaren 3	Styckmästaren 3	17 935	22 000
Hus 32	Charkuterifabriken	Kylhuset 4	Kylhuset 4	17 936	18 000
Hus 39	Portvakten	Johanneshov 1:1	Kylhuset 24	17 937	6 000
Hus 40	Stall för småboskap	Johanneshov 1:1	Kylhuset 25	17 938	41 000
Hus 41	Stall för stor-boskap	Kylhuset 22	Kylhuset 22	17 939	38 000
Hus 48	Marknadshall småboskap	Kylhuset 16	Kylhuset 16	17 940	41 400
Hus 49	Marknadshall storboskap	Kylhuset 16	Kylhuset 27	17 941	39 570
SUMMA					667 320
Hus 45, 46, 47, 52, 54		Kylhuset 15	Kylhuset 15	Holding 3 AB	380 555
SUMMA					1 047 875

Tabell överenskomna marknadsvärden per byggnad efter värdering samt försäljning till respektive lagerbolag, vissa fastighetsbeteckningar är föremål för fastighetsbildning och preliminära.

Köpeskillingar för exploateringsnämndens fastigheter minus bokförda värden i transaktionen enligt bilaga 3 genererar en reavinst.

De markanvisningar Bolaget får för bostadsändamål genom avtalet ska till hälften upplåtas med äganderätt och hälften med tomträtt.

Försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera. Två aktieöverlåtelseavtal, det ena mellan Staden och Atrium Ljungberg AB, och det andra mellan S:t Erik Markutveckling AB och staden å den

Bolaget ska efter att ny detaljplan antagits och fastighetsbildning skett förvärva mark för bostadsändamål upplåten med äganderätt för 30.000 kr per ljus BTA (värdetidpunkt april 2017) och mark

för kommersiella lokaler i bottenvåning för 11.500 kr per BTA (värdetidpunkt juni 2018).

Ärendet avser behandlas av expertrådet den 7 februari 2019 dnr E2019-00041.

Byggnaderna har marknadsvärderats och säljs för industri- och i två fall kontorsändamål, till marknadspris. Byggrätter och optioner är prissatta eller kommer att prissättas marknadsmässigt. Tomträttsupplåtelser sker med marknadsmässiga avgälder för befintliga ändamål industri eller kontor. Vartefter nya detaljplaner antas med ändrade ändamål kommer avgälderna att omförhandlas på marknadsmässiga villkor i särskilda tilläggsavtal. Avtalen vilar således på marknadsmässiga principer i alla delar. Det sammanlagda värdet för staden av köpeskillingar och nyupplåtna tomträtter är cirka 3,6 mdr kr.

Den föreslagna försäljningen kommer ge ett positivt bidrag till och förbättra projektets ekonomi jämfört med inriktningsbeslutet.

Åtgärder nödvändiga för transaktionens fullföljande

Kommunfullmäktige beslutade samtidigt med beslut om tertiäluppföljning 2 2018 ge kommunstyrelsen delegation att förvärva nödvändigt antal lagerbolag för att möjliggöra transaktionen. Bolaget önskemål är ett aktiebolag per byggnad varvid lagerbolagen blir tretton till antalet.

Exploateringskontoret har ansökt om fastighetsbildning för ett antal nya fastigheter kring de byggnader som behöver avskiljas från bl a stamfastigheten Johanneshov 1:1 för att möjliggöra transaktionen. Beslut om fastighetsbildning planeras i nära anslutning till tillträdestidpunkten enligt aktieöverlåtelseavtalet.

Exploateringsnämnden ansvarar sedan för att sälja de av transaktionen omfattade byggnaderna till de av kommunstyrelsen ägda bolagen och i samband därmed upplåta marken med tomträtt.

Tomträttsavtal mellan exploateringsnämnden och respektive lagerbolag tecknas efter att kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

För att bolagsordningen i AB Runda Huset ska kunna ändras sedan Bolaget förvärvat aktierna måste bestämmelsen i bolagsordningen, paragraf 14, om att den inte får ändras utan kommunfullmäktiges godkännande, tas bort.

Tidplan

Överenskommelserna är villkorade av godkännande i Kommunfullmäktige senast 2019-06-30 som senare vinner laga kraft. Kan ärendet behandlas i kommunstyrelsen 10 april skulle det kunna tas upp i Kommunfullmäktige 6 maj. Tillträde för Bolaget till aktierna och därmed fastigheterna, vilket är angeläget att det sker snarast, skulle då preliminärt kunna ske i juni 2019.

Organisation

Avtalen har förhandlats av en grupp med representanter från exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling AB som ägare till berörda fastigheter. I styrgruppen har ingått förvaltningscheferna för exploateringskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, vVD för Stadshus AB samt representanter för stadsledningskontoret.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och S:t Erik Markutvecklings förslag

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling föreslår att nämnderna och styrelsen för sin del godkänner avtalen, enligt bilaga 1 och 2, med Atrium Ljungberg AB samt uppdrar – under förutsättning av Kommunfullmäktiges godkännande - åt kontoren och bolaget att vidta de åtgärder som krävs för transaktionernas fullföljande.

Slut

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, sekretess enligt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
2. Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, sekretess

enligt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag
(2009:400)

3. Värdeöverföring berörda byggnader och fastigheter
4. Tomträttsförteckning