

Handläggare
Sara Billing Feinberg, 08-508 35 301

Till
Styrelsen

Försäljning av del av fastigheten Stockholm Grishuvudet 2 till exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar följande

1. Överlåtelseavtal mellan Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, om försäljning av del av fastigheten Stockholm Grishuvudet 2 med en preliminär köpeskilling om ca 535,7 miljoner kronor godkänns.
2. VD för SGA Fastigheter får i uppdrag att teckna erforderliga avtal för att genomföra försäljningen.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030 som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan.

Med bakgrund i visionen och gällande planprogram för Slakthusområdet planerar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret för en gång- och cykelväg. Vägen leder över en kommersiell byggrätt om 31 000 kvm, 'Södra byggrätten', som ägs av SGA Fastigheter. Ägarförhållandet begränsar möjligheten för de kommunala förvaltningarna att genomföra gång- och cykelvägen.

Parallellt har SGA Fastigheter sedan ett antal år haft i uppdrag att avyttra den Södra byggrätten med målet om en självfinansierad verksamhet.

Ett förslag till köpeavtal har upprättats i vilket föreslås att Södra byggrätten säljs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB till exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd.

Avstämning har skett med Stockholms Stadshus AB.

SGA Fastigheter AB

-en del av Stockholms stad
info@sgafastigheter.se
www.sgafastigheter.se

Adress

Arenatorget 1
Box 100 26
121 26 Stockholm-Globen

SGA Fastigheters sammanfattade bedömning, tillsammans med exploateringskontoret, är att överlåtelsen av marken är viktigt för att projekt Slakthusområdet ska kunna genomföras på ett effektivt sätt och för att SGA Fastigheter AB på sikt ska ha en självfinansierad verksamhet, vilket är i enlighet med uppdrag i budget.

Bakgrund

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö i Slakthusområdet, Globenområdet, Gullmarsplan och södra Skanstull.

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation. Området är indelat i flera etapper och första inflytt för bostäder är beräknad till 2026. Slakthusområdet beräknas vara färdigställt runt 2033.

År 2010 vann detaljplanen för Stockholmsarenan (för närvarandet 3Arena), m.m. laga kraft, vilken syftade till att möjliggöra en ny idrotts- och evenemangsarena söder om Globen, 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 även en kommersiell byggrätt inom skifte 1 (dvs en del av en fastighet) av fastigheten Stockholm Grishuvudet 2. Byggrätten, som nedan benämns 'Södra byggrätten', är lokaliserad söder om 3Arena och medger ca 31 000 kvm. Större delen av arenaområdet ägs av SGA Fastigheter AB och därmed även byggrätten om ca 31 000 kvm.



Bilden visar den byggrätt för kommersiellt ändamål "Södra byggrätten" som SGA Fastigheter äger. Markerad med texten "Grishuvudet".

Södra byggrätten är idag en inhägnad grusbelagd yta som används vid behov som uppställningsyta för SGA Fastigheters material och i samband med fotbollsmatcher som parkeringsyta för matchbussar. Parkeringsytan är dock ingenting som det finns ett kommersiellt avtal kring, utan det är en tillfällig lösning som ska hanteras av bolagets hyresgäst på annat sätt. Eftersom planen för Södra byggrätten alltid varit att den ska avyttras i samband med utvecklingen av Slakthusområdet, med en osäker tidplan, så har ytan inte kunnat användas på mer affärsmässigt eller långsiktigt hållbart sätt.

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 SGA Fastigheter är möjligheten att genomföra den planerade gång- och cykelvägen idag begränsad, genom bland annat lagstiftning som reglerar aktiebolag respektive vad en förvaltning kan och får göra.

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 gå upp för antagande i kommunfullmäktige under kvartal 2 2026. En förutsättning för detaljplanens antagande och genomförande är att SGA Fastigheter och exploateringsnämnden reglerar ägandet av Södra byggrätten.

Under 2026 avses även detaljplan för etapp 4b att starta, i vilken *delar av* Södra byggrätten ska hanteras. Exploateringskontoret äger den fastighet med kontorsbyggrätt, som ligger söder om den Södra byggrätten. För att maximera den framtida möjliga kontorsbyggrätten är det gynnsamt om exploateringskontoret har full rådighet över bägge fastigheterna för att bland annat kunna ha en mer effektiv utvecklingsprocess i etapp 4b.



Bilden visar etappindelning av Slakthusområdet. Exploateringskontorets nya kontorsbyggrätt inringad med rött.

Köpeavtal för Södra byggrätten

SGA Fastigheter har tillsammans med exploateringskontoret och Stockholms Stadshus AB diskuterat olika förutsättningar och möjligheter för att kunna möjliggöra Södra byggrättens del i den fortsatta utvecklingen av Slakthusområdet.

Utifrån dessa diskussioner har ett förslag till köpeavtal har upprättats (bilaga) i vilket föreslås att Södra byggrätten, efter avstyckning från fastigheten Grishuvudet 2, säljs av SGA Fastigheter till exploateringskontoret genom dess exploateringsnämnd.

Den blivande fastigheten Södra byggrätten föreslås överlåtas mot en total köpeskilling om ca 535,7 miljoner kronor exklusive lagfartskostnad i penningvärde oktober 2025 och tillträde till fastigheten föreslås ske under 2026, som tidigast 2026-04-01.

Förslaget innebär att SGA Fastigheter ansöker om och bekostar avstyckning av Södra byggrätten och att exploateringskontoret bekostar lagfart (1,5% av köpeskillingen) 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 skäliga kostnaden för att avhjälpa sådana föroreningar gemensamt bedömas. Köpeskillingen ska därefter justeras nedåt med motsvarande belopp.

Köpet hanteras under år 2025, men det faktiska tillträdet hanteras 2026.

Förslaget har stämts av med såväl juridisk expertis som revisorer.

Exploateringsnämndens Expertråd behandlar ärendet 2025-10-09 (dnr E2025-02728), därefter föreläggs det exploateringsnämnden för beslut och kommunfullmäktige i december. För SGA

Fastigheters AB:s del beslutas ärendet av SGA Fastigheters styrelse, i linje med uppdrag inriktning för bolagets verksamhet. Affären som helhet beslutas av kommunfullmäktige via exploateringsnämndens ärende.

Ekonomiska effekter

Förvärvssumman exklusive lagfartskostnad uppgår till ca 535,7 miljoner kronor.

Förvärvet innebär inga merkostnader för kommunkoncernen utöver lagfartskostnad vilken motsvarar 1,5% av köpeskillingen och bekostas av exploateringskontoret. Kostnaden för fastighetsbildning bekostas av SGA Fastigheter.

Försäljningen bör innebära sänkta ränte- och avskrivningskostnader för SGA Fastigheter. Detta kommer dock att beräknas i detalj och presenteras i kommande ekonomisk rapportering för bolaget och stämmas av med Stockholms Stadshus AB.

Försäljningen kommer att få effekt på det bokförda värdet för Stockholmsarenan (fastigheten Stockholm Grishuvudet 2), där såväl mark som byggnad ingår, samt skattemässiga konsekvenser för SGA Fastigheter, vilka hanteras inom bolagskoncernen i samråd med Stockholms Stadshus AB. Dessa effekter uppstår oaktat när i tid en försäljning av Södra byggrätten än sker.

Ekonomiska osäkerheter

Köpeavtalet reglerar att SGA Fastigheter står för kostnaden för sanering om det visar sig att det finns föroreningar i området som överstiger storstadsspecifika riktvärden för mindre känslig markanvändning. I övrigt föreslås att exploateringskontoret står för risker kopplade till markens skick.

Provtagning av marken inom Södra byggrätten ska genomföras innan tillträde, vilket är helt i linje med hur hanteringen av försäljning av mark sker i staden. 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.

Synpunkter och förslag

SGA Fastigheter ser positivt på att bolaget efter många års arbete äntligen kommit överens om försäljning av Södra byggrätten, vilken dels bidrar till ett bättre resultat för bolaget (bland annat genom lägre räntekostnader), dels bidrar till att Slakthusområdets utveckling kan fortskrida mer effektivt med *en* ägare av det södra området.

För SGA Fastigheters del är det även positivt att ytan kommer exploateringskontoret till handa eftersom det ger dem rådighet över det södra området, vilket dels kommer att underlätta planeringsarbetet och genomförandet, dels frigör resurser från SGA Fastigheter som lagt mycket tid på att bevaka byggrätten i detaljplaneprocesserna.

Om överlåtelsen inte genomförs SGA Fastigheter bedömningen att avtals- och ansvarsförhållandet vid en framtida försäljning eller upplåtelse till extern part skulle dra ut på tiden med många år, vilket kommer att skapa ytterligare komplikationer med

detaljplaneprocessen, fastighetsindelning och gemensam utveckling av det södra området med ekonomisk negativ påverkan som följd.

SGA Fastigheters sammanfattade bedömning, tillsammans med exploateringskontoret, är att överlåtelsen av marken är viktigt för att projekt Slakthusområdet ska kunna genomföras på ett effektivt sätt och för att SGA Fastigheter AB på sikt ska ha en självfinansierad verksamhet, vilket är i enlighet med uppdrag i budget.

Sara Billing Feinberg

Tillförordnad Verkställande direktör

Bilaga

Utkast Överlåtelseavtal mellan Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd avseende del av fastigheten Stockholm Grishuvudet

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Sara Billing Feinberg, T.f VD	2025-10-07