

2018-09-17

**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  
VD  
Telefon: 08-508 292 48

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-10-18  
Fastighetsnämnden  
2018-10-16  
S:t Erik Markutveckling  
2018-10-19

## **Avsiktsförklaring för Söderstaden Slakt- husområdet mellan Exploateringsnämnden, Fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg AB**

### **Förslag till beslut**

Fastighetskontorets förslag till beslut:

1. Fastighetsnämnden godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Atrium Ljungberg AB daterad 2018-08-30
2. Fastighetsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen

Exploateringskontorets förslag till beslut:

1. Exploateringsnämnden godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Atrium Ljungberg AB daterad 2018-08-30
2. Exploateringsnämnden beslutar uppdra till kontoret att fortsätta förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen

**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

S:t Erik Markutvecklings ABs förslag till beslut:

1. S:t Erik Markutvecklings AB styrelse godkänner avsiktsförklaring, enligt bilaga 1, med Atrium Ljungberg AB daterad 2018-08-30
2. S:t Erik Markutvecklings AB styrelse beslutar uppdra till bolaget att fortsätta förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen

Håkan Falk  
Förvaltningschef  
Exploateringskontoret

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Marie Wallhammar  
VD  
S:t Erik Markutveckling AB

## **Sammanfattning**

Söderstaden och Slakthusområdet ska bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt och erbjuda nya etableringar inom bostäder, handel, kontor och service. För att kunna erbjuda ett varierat innehåll i det framtida Slakthusområdet, behöver ett samarbete etableras med en stark, engagerad och erfaren stadsutvecklare som får rådighet över en större del av området.

Atrium Ljungberg AB (nedan 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 på grund av verksamheternas omgivningspåverkan. Bolaget är långsiktig fastighetsägare, förvaltare och stadsutvecklare och är väl förankrat i söderort. Bolaget har erfarenhet av såväl konvertering av äldre kulturhistorisk bebyggelse till nya ändamål som samverkan med FUT, förvaltningen för utbyggnad av nya tunnelbanan. En avsiktsförklaring har därför förhandlats fram med Bolaget.

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling föreslår att nämnderna och styrelsen godkänner avsiktsförklaringen med Bolaget och att kontoren och S:t Erik Markutveckling inleder en exklusiv förhandling med Bolaget om ett avtal och ett långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet. Avtalet planeras slutligen föreläggas kommunfullmäktige för godkännande våren 2019.

## **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 tunnelbanepgangarna, Rökerigatan och Arenavägen med möjlighet till ett stort framtida inslag av publika verksamheter i bottenvåningarna.

Stadens inriktning har en längre tid varit att söka en stark, engagerad, erfaren fastighetsägare för att utveckla Slakthusområdet som destination. Inte minst för att kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna. Det innebär att ta hand om de gamla byggnaderna och bidra till att ta ett helhetsgrepp för Slakthusområdet. 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.

Helägda kommunala bolaget S:t Erik Markutveckling AB äger genom bolag tomträtterna Kylhuset 15 och Sandhagen 10.

### *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 2017-12-05 och detaljplanering pågår.

Fastighetsnämnden erbjuder livsmedelsproducenterna i Slakthusområdet möjlighet att etablera sig i Stockholms Livsmedelscentrum, Larsboda, i Farsta. Kommunfullmäktige fattade 2017-04-03 Dnr 123-328/2017 genomförandebeslut för Stockholms Livsmedelscentrum.

### **Ärende**

Atrium Ljungberg har genom sitt idékoncept 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 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 projektet Mälarterassen. Bolaget har i Söderhallarna visat på ambitioner att utveckla ett matkoncept väl i linje med den hundraåriga mattraditionen i Slakthusområdet. Bolaget har i bl a 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. Det finns genom eget ägande eller partnerskap möjlighet att stödja etableringen av Stockholms livsmedelscentrum och/eller andra lösningar för evakuering av hyresgästerna i Slakthusområdet. Bolaget önskar ta upp en dialog med Staden om möjligheterna att öka antalet kontorsarbetsplatser i Slakthusområdet vilket stödjer målet om ökat antal arbetsplatser i Söderort. Bolaget önskar även ta upp en dialog med staden om att bygga en ny gymnasieskola istället för tidigare inriktning om att inrymma den i befintliga byggnader.

### **Omfattning**

Avsiktsförklaringen innebär att förhandlingar inleds exklusivt med Bolaget om ett avtal om förvärv, markanvisningar, optioner och ett långsiktigt samarbete för Slakthusområdets utveckling som innehåller följande delar:

- Förvärv av en kontorsfastighet och ett 20-tal -byggnader med tillträde våren 2019.
- Markanvisningar för byggande av gymnasieskola, ca 670 lägenheter och 18 000 kvm bottenvåningslokaler
- Option att förvärva ytterligare en kontorsfastighet
- Tidig markreservation för kontor vid Sofielundsplan
- Option att erhålla upplåtelse av industritomträtt i Larsboda

- Vidareutveckling och genomförande enligt bolagets idékoncept, stadens antagna planer, program och strategier för Slakthusområdet

Förslaget innebär att Bolaget inledningsvis tillsammans med fastighetskontoret tar ansvar för evakuering av hyresgästerna i Slakthusområdet. Vartefter bolaget tillträder de fastigheter som förvärvas övergår hyresgästansvaret både för de hyresgäster som ska vara kvar och de som ska evakueras helt till bolaget. De fastigheter som i framtiden ska utgöra park eller torg kvarstår i stadens ägo men parterna avser samarbeta kring de evakueringarna.



### *Avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg, Slakthusområdet och Larsboda*

Det första förvärvet föreslås omfatta befintliga byggnader som enligt program för Slakthusområdet ska bevaras, ca 40 000 m<sup>2</sup> BTA. De förvaltas i dag av fastighetsnämnden och avses upplåtas med tomträtt till bolaget. Byggnaderna är belägna inom Johanneshov 1:1, Styckmästaren 3, Kylhuset 4, 16 och 22. Berörda byggnader är: Börs- huset (hus 1), Hudboden (hus 7), Tarmrenseriet (hus 8), Dynghuset (hus 16), Förbindelsehallen m fl. (hus 13-15 och 24-26), Portvakten (hus 39), Stall för storboskap (hus 41), Marknadshallarna (hus 48, 49). I denna del ingår också de av exploateringsnämnden förvaltade

befintliga byggnaderna Styckmästaren 3, Lagerhuset (hus 22) och Kylhuset 4, Charkuterifabriken (hus 32). Se blå markering och husnummer i figuren ovan.

Det första förvärvet föreslås också omfatta ett antal byggnader för industriändamål som i den kommande stadsutvecklingen kan rivas till för mån för nya kvartersbildningar. Byggnaderna är belägna inom Sandhagen 2 och 3, Johanneshov 1:1, Kylhuset 16 och Styckmästaren 1. Berörda byggnader är: hus 6, 17, 40 och 63 som förvaltas av fastighetsnämnden och Sabis-huset (hus 23) som förvaltas av exploateringsnämnden. Se husnummer mot gul markering för de nya kvartersbildningarna i figuren ovan.

I det första förvärvet ingår också befintliga byggnader för kontor, 13 000 m<sup>2</sup> BTA upplåtna med tomträtt i kvarteret Kylhuset 15, som ägs av S:t Erik Markutveckling (hus 45, 56, 47, 52, 54). Se blå markering i figuren ovan.

Förvärven innebär att Bolaget vid tillträdet som tomträttshavare tar över ansvaret för samtliga gällande hyresavtal. Fram till dess att avtal är beslutade i kommunfullmäktige ska Bolaget ingå i arbetet med frågor som rör evakueringen av hyresgäster.

Enligt avsiktsförklaringen ska den framtida överenskommelsen också innefatta att Bolaget ges möjlighet till markanvisningar omfattande ca 670 lägenheter varav hälften upplåtes med äganderätt och hälften med tomträtt, en gymnasieskola, ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA, ca 18 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler för handel, offentlig service, publika verksamheter etc i bottenvåningar främst längs Rökerigatan. Se gul markering i figuren.

En option föreslås ställas ut till bolaget att om tre år förvärva tomträtten till kontorsfastigheten Sandhagen 10, ca 30 000 m<sup>2</sup> BTA (hus 2, Palmfelt center). Se lila markering i figuren.

Bolaget föreslås vidare erhålla möjlighet till en tidig markreservat för kontor om ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA nere vid Sofielundsplan. Se vinröd markering i figuren.

Slutligen föreslås Bolaget erhålla en option på en upplåtelse av mark för industriändamål ca 28 500 m<sup>2</sup> BTA med tomträtt i Larsboda. Därigenom har Bolaget möjlighet att helt eller delvis, som del av evakueringslösningen för livsmedelsproducenterna i Slakthusområdet, genomföra Stockholms livsmedelscentrum.

Bolagets engagemang omfattar därmed ca en tredjedel eller närmare 200 000 m<sup>2</sup> BTA av de sammanlagda byggrätterna i programmet för Slakthusområdet. Ett sådant långsiktigt stadsutveck-

lingsåtagande samt ansvarstagande för hyresgästerna, sträcker sig över en följd av år. Avtalet mellan nämnderna, S:t Erik Markutveckling och Bolaget föreslås därför, för att kunna innehålla långsiktiga villkor, utgöra en kombination av förvärv av tomträtter och byggnader, bolagsförvärv och optioner.

### *Ekonomi*

Avsiktsförklaringen vilar på marknadsmässiga principer i alla delar. Byggnaderna kommer att marknadsvärderas och säljas till marknadspris. Byggrätter och optioner är prissatta eller kommer att prissättas marknadsmässigt. Tomträttsupplåtelser kommer att ske med marknadsmässiga avgälder.

### *Organisation*

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

### *Tidplan*

Kontoren och S:t Erik Markutveckling har för avsikt att återkomma med ett förslag till färdigförhandlat avtal med Bolaget vid årsskiftet 2018/2019. Förslag till genomförandebeslut till nämnder och styrelse kan föreligga tidigast i januari 2019. Efter nämndernas och bolagets godkännande av ett sådant avtal ska det behandlas av kommunfullmäktige kv 1 2019. Tillträde för Bolaget till de första fastigheterna skulle då kunna ske våren 2019.

## **Exploateringskontorets, fastighetskontorets och S:t Erik Markutvecklings förslag**

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling föreslår att nämnderna och styrelsen godkänner avsiktsförklaringen, enligt bilaga 1, med Atrium Ljungberg AB samt uppdrar åt kontoren och bolaget att fortsätta förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen.

## **Slut**

## **Bilagor**

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