

Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera

Hemställan från exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB (S:t Erik Markutveckling AB)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, enligt bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.
2. Tomträttsupplåtelse 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 minst 667 320 000 kronor, till bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, såsom framgår av Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthus Holding 1-3 AB, å den andra sidan, i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Stadens försäljning av samtliga aktier i bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, till en köpeskilling

baserad på ett överenskommet värde om minst 667 320 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.

4. 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 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, i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet, godkänns.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och fullfölja de transaktioner som åligger exploateringsnämnden och som anges i Aktieöverlåtelseavtalen mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.
6. Paragraf 14 i bolagsordningarna för bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
7. 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.
8. Beslutet justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges rätt att underteckna erforderliga handlingar, träffa avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet i punkten 3 ovan.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin
anför följande.

Ärendet

Enligt visionen för Söderstaden som godkändes av kommunfullmäktige i juni 2010 ska Slakthusområdet bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt och erbjuda nya etableringar med bostäder, handel, kontor och service.

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 överlåtelser, tomträttsupplåtelser och markanvisningar.

Resultatet av förhandlingarna är två aktieöverlåtelseavtal med tillhörande bilagor. Avtalen reglerar ett långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet. Avtalen innebär dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, varav de flesta ska bevaras, dels att markanvisning ges för bostadsändamål med lokaler i bottenvåningarna. Totalt omfattar aktieöverlåtelseavtalen inklusive optioner cirka 200 000 kvadratmeter BTA motsvarande cirka en tredjedel av Slakthusområdet.

I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet för förvärv av befintliga kontorsbyggnader, markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola. Även option om att utveckla Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda finns med i avtalen. 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.

De fastigheter som ingår i affären upplåts med tomträtt till ett antal bolag inom staden som därefter säljs till Bolaget. Eftersom affären innefattar tomträtter och byggnader som både exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB förvaltar, regleras försäljningen i två aktieöverlåtelseavtal som är villkorade av varandra. I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet.

Bolagets långsiktiga åtagande kring utvecklingen av området är central varför avtalen mellan nämnderna, S:t Erik Markutveckling AB och Bolaget föreslås ske genom aktieöverlåtelseavtal där det är möjligt att ställa i tid utsträckta krav och villkor.

Försäljningsintäkter är i ett första skede cirka 1,1 miljard kronor. Optioner för byggnader och byggrätter tillkommer där värdet uppskattas till cirka 2,5 miljarder kronor. Det sammanlagda värdet för staden av försäljningsintäkter och upplåtna tomträtter är cirka 3,6 miljarder kronor. Eftersom värdet av överföringen överstiger 50 miljoner kronor, hemställs överföringen mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden till kommunfullmäktige för godkännande.

Förslag till aktieöverlåtelseavtal med tillhörande värdeöverföring godkändes i exploateringsnämnden den 14 februari 2019, i fastighetsnämnden den 19 februari 2019 samt i styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB den 26 februari 2019. Atrium Ljungberg AB:s styrelse fattade beslut om att ingå i aktieöverlåtelseavtalen den 25 januari 2019. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande på grund av värdet i affären för staden, att överföringarna av fastigheterna ska godkännas samt att ärendet är av principiell betydelse.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att försäljningarna och överlåtelseerna i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen och dess bilagor ger förutsättningar för en omfattande stadsutveckling i Slakthusområdet som kan bidra till områdets attraktion som nöjes- och evenemangscener i Stockholm.

Våra synpunkter

Söderstaden är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt, där omvandlingen av Slakthusområdet från gammal industri till en destination för mat, kultur, evenemang, boende och arbete kommer att bidra till kommunfullmäktiges samtliga tre övergripande inriktningsmål, liksom den vision för Söderstaden som antogs 2010.

År 2030 ska Söderstaden vara hela Stockholms mötesplats för upplevelser inom mat, kultur och nöjen. Slakthusområdet ska stärkas genom bevarande av kulturhistoria och skapande av ny historia, genom att tillföra ett stort antal bostäder, arbetsplatser, handel, matupplevelser och nya kulturverksamheter. Som helhet kommer Slakthusområdet att inrymma omkring 4 000 nya bostäder och 9 000 arbetsplatser. Med många nya bostäder skapas en blandad

kvartersstad med trygga stråk som gör det attraktivt att gå, cykla och åka kollektivt. Utvecklingen är viktig för att uppnå stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030, men fyller också ett strategiskt syfte genom att skapa fler arbetsplatser i söderort.

Genom aktieöverlåtelseavtalen i föreliggande ärende tar nu staden viktiga steg för att säkerställa den utvecklingen. Affären innebär att Atrium Ljungberg ska fortsätta utveckla delar av Slakthusområdet genom förvärv, markanvisningar och optioner och tar ansvar för de hyresgäster som behöver evakueras. Här ges chansen att förverkliga en blandad och levande stadsdel där vi samtidigt tar hjälp av byggaktören för att leda processen framåt från tidigt skede till långt in i framtiden. Avtalet med Atrium Ljungberg skapar förutsättningar för en långsiktig utveckling av Slakthusområdet. Nu kan stockholmarna se fram emot att få tillträde till de vackra gamla tegelbyggnaderna, som är så karakteristiska för Slakthusområdet, när de får nytt liv i stadsmiljön.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, sekretess enligt 19 kap 3§ samt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
3. Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan S:t Erik Markutveckling AB och Stockholms kommun genom exploateringsnämnden och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB, sekretess enligt 19 kap 3§ samt 31 kap 16 § 1 st Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
4. Värdeöverföring berörda byggnader och fastigheter
5. Tomträttsförteckning
6. Protokollsutdrag från styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, enligt bilaga 4 till utlåtandet, godkänns.

2. Tomträttsupplåtelse 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 minst 667 320 000 kronor, till bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, 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, i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
3. Stadens försäljning av samtliga aktier i bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde om minst 667 320 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
4. 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 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, i enlighet med bilaga 3 till utlåtandet, godkänns.
5. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och fullfölja de transaktioner som åligger exploateringsnämnden och som anges i Aktieöverlåtelseavtalen mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.

6. Paragraf 14 i bolagsordningarna för bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
7. 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.
8. Beslutet justeras omedelbart.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ges rätt att underteckna erforderliga handlingar, träffa avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet i punkten 3 ovan.

Stockholm den 10 april 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Reservation anfördes av Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets beslut bifalles delvis
2. Minst en fastighet ska behållas i stadens ägo för kultur- och föreningsverksamhet
3. Markanvisningen till SISAB för gymnasieskola kvarstår, och optionen om markanvisning till Atrium Ljungberg AB utgår därmed från aktieöverlåtelseavtalet med staden
4. Därutöver anføres följande

Vänsterpartiet anser att Söderstaden och Slakthusområdet med sitt centrala läge och sin kulturhistoriska miljö har alla möjligheter att bli en fantastisk stadsdel, men för att visionerna ska förverkligas och risken med att sälja till en större aktör ska minimeras krävs att staden behåller rådfgheten över viktiga funktioner i området.

Stora affärskedjor ska inte tillåtas dominera den nya stadsdelen och vi anser därför att staden måste säkerställa att småskalig verksamhet får goda möjligheter att verka. Plats behöver säkras för mindre butiker, hantverkare, klubbar, serviceverksamhet och ickekommersiella aktörer. Minst en större fastighet behöver behållas i stadens ägo för att säkerställa lokaler för kultur- och föreningsliv, inte minst för kulturskolans verksamheter, bibliotek, samlingslokaler etc.

I en växande stad med många nya bostäder behöver samtidigt samhällsservicen byggas ut så att behoven för stockholmare i livets alla åldrar kan tillgodoses. Då stora ökning av antalet äldre exempelvis väntas i östra söderort är ett nytt kommunalt vård- och omsorgsboende planerat i Slakthusområdet enligt Boendeplan 2019 som antogs förra året. Slakthusområdet är även ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. SISAB ska således få behålla sin markanvisning och området för gymnasieskolan ska inte minskas. Med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet måste staden behålla rådfgheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv, och inhyrning hos privata fastighetsägare undvikas.

I den första etappen planerades det in en fullstor idrottshall, men det är inte tillräckligt i en stad som växer. Då Stockholm är i skriande behov av idrottshallar bör ytterligare plats skapas för idrottsytor i den nya stadsdelen. Närheten till kommunikationer och den naturliga knutpunkten för hela södra Stockholm gör stadsdelen ytterst väl lämpad för idrott.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation.

Remissammanställning

Ärendet

Enligt vision Söderstaden 2030 som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2010 är målet att i Söderstaden 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. Slakthusområdet inom Söderstaden ska bli en attraktiv stadsmiljö där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Inom Slakthusområdet är det en blandning av privata fastighetsägare, markanvisade byggaktörer och stadens egna fastigheter som är under utveckling. Norra och östra delen av området längs med Palmfeltsvägen och Rökerigatan utgör tillsammans med Arenavägen och Globens shoppingområde framtida kommersiella tyngdpunkt. Här finns de äldsta bevarade byggnaderna, de planerade nya tunnelbaneuppgångarna, Rökerigatan och Arenavägen med möjlighet till ett stort framtida inslag av publika verksamheter i bottenvåningarna.

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 (Runda Huset AB) och Sandhagen 10 (Fastighets AB Palmfelt Center).

Slakthusområdet planeras att utvecklas successivt och i flera etapper fram till år 2030. Detaljplanearbetet har startat för den första utbyggnadsetappen i enlighet med planprogrammet, industriföretagen flyttar succesivt från området och utbyggnaden av tunnelbanans blå linje, enligt det genomförandeavtal som beslutades i kommunfullmäktige den 6 mars 2017, börjar snart byggas. Den första etappen i Slakthusområdet är planstartad efter beslut i stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018 och omfattar cirka 800 bostäder, en grundskola, en gymnasieskola, en idrottshall, tre förskolor och lokaler för kontor och handel. Planeringen för den andra etappen planeras påbörjas under 2019. Byggnation av de första bostadshusen påbörjas 2022. Nya Slakthusområdet beräknas vara helt klart 2030.

Ett intentionsavtal i form av en avsiktsförklaring tecknades med Atrium Ljungberg AB (nedan Bolaget) i oktober 2018. Exploateringsnämnden,

fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB har därefter fortsatt förhandla med målet att nå ett förslag till slutlig överenskommelse baserad på avsiktsförklaringen. Förhandlingarna har nu resulterat i två aktieöverlåtelseavtal med tillhörande bilagor, som nu hemställs kommunfullmäktige för godkännande. Avtalen ligger i linje med avsiktsförklaringen och inom ramen för det uppdrag att fullfölja förhandlingarna med Atrium Ljungberg som gavs när avsiktsförklaringen godkändes.

Försäljningen regleras i två aktieöverlåtelseavtal, mellan exploateringsnämnden och kommunstyrelsen samt S:t Erik Markutveckling AB och exploateringsnämnden å ena sidan och Atrium Ljungberg och Slakthuset Holding 1-3 AB å andra sidan. Avtalen är villkorade av varandra. I aktieöverlåtelseavtalen ges optioner villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet.

Avtalen med Bolaget, som är en stark kommersiell aktör, innebär 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. Staden har under lång tid sökt en lösning för hela eller delar av Stockholms livsmedelscentrum och för att genomföra flytten av de företag som inte ska stanna kvar i området. Genom Bolaget kan de gamla byggnaderna tas om hand och bidra till upplevelsen av området utöver vad staden kan åstadkomma.

Avtalsstruktur och innehåll

Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget och staden genom kommunstyrelsen och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Omgående försäljning av samtliga aktier i tretton lagerbolag, ägare av elva bebyggda tomträtter för industriändamål och två för kontorsändamål, till ett överenskommet fastighetsvärde om minst 667 320 000 kr. 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").

- Markanvisning av cirka 238 lägenheter och cirka 5 000 kvm bottenvåningslokaler, kvarter ÖF, ÖG, ÖD, ÖB, VG i situationsplanen nedan, se även bilaga 5 tomträttsförteckning.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för cirka 297 lägenheter och cirka 11 900 kvm bottenvåningslokaler i kvarter ÖF, ÖG, ÖD, ÖB, VG i situationsplanen nedan (se även bilaga 5 tomträttsförteckning), villkorat av Bolagets framdrift av stadsutveckling i området.
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för cirka 10 000 kvm kontor vid Sofielundsplan, med villkor om kommande värdering av mark som ska genomföras i samband med etappens utveckling.
- Option att erhålla upplåtelse av industritomträtt i Larsboda, om det behövs för att omlokalisera livsmedelsindustrin i Slakthusområdet.

Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget och staden genom styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB och exploateringsnämnden innehåller följande delar:

- Omgående 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 cirka 13 000 kvm LOA till ett överenskommet fastighetsvärde om 380 555 000 kr.
- Omgående markanvisning av cirka 174 lägenheter, 900 kvm bottenvåningslokaler och en förskola om ca 900 kvm, kvarter del av VB och VC i situationsplanen nedan (se även bilaga 5 tomträttsförteckning).
- Option att erhålla ytterligare markanvisning för gymnasieskola om cirka 4 000 kvm i kvarter VE, villkorat av framdriften av Bolagets stadsutveckling i området.
- Option att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center innehavare av tomträtten till Sandhagen 10 bebyggd för kontorsändamål med cirka 32 000 kvm LOA, kvarter ÖC, senast om tre år.

Sammantaget föreslås nitton byggnader säljas för en sammanlagd köpeskilling om minst 667 320 000 kronor och fem byggnader inom Kylhuset 15 om 380 555 000 kronor. Därutöver tillkommer tomträttsintäkter, markförsäljning i samband med tillträde för bostadsrätter, bottenvåningslokaler, kontor samt försäljningsintäkt för optionen om kontorsbyggnaden Palmfelt Center. Totalt bedöms affären omfatta försäljningsintäkter och upplåtna tomträtter om minst 3,6 miljarder kronor.

De två avtalen som är inbördes villkorade av varandra innebär att Bolaget inledningsvis samverkar med fastighetsnämnden för att evakuera hyresgästerna i Slakthusområdet. När Bolaget tillträder bolagen och därmed blir ägare till byggnaderna övergår ansvaret för befintliga hyresgäster, 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.



Utdrag ur strukturskiss över Slakthusområdet enligt antaget program. Kvartersbeteckningar för markanvisningar, option på markanvisningar eller byggnad som avses bevaras framgår genom samläsning med bilaga 5 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.)

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

De två sinsemellan villkorade aktieöverlåtelseavtalen med Bolaget innebär sammantaget 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.

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.

Överenskommelsen innebär att Bolagets engagemang inklusive optioner kan komma att omfatta cirka 200 000 kvadratmeter BTA eller cirka en tredjedel eller av de sammanlagda byggrätterna i programmet för Slakthusområdet. Bolagets åtagande för stadsutvecklingen sträcker sig därför över en följd av år. Totalt omfattas 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.

Under förhandlingarna har det befunnits lämpligt att överlåta även de tre byggnader inom vilka SISAB i tidigare beslut erhållit markanvisning för gymnasieskola. SISAB och exploateringsnämnden 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 utbildningsnämnden eller annan part som andrahandshyresgäst.

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, i enlighet med bilaga 4.

Ekonomiska konsekvenser

I fastighetsnämndens återstående bestånd i Slakthusområdet, också omfattande cirka 100 hyresgäster, ingår inga byggnader som på sikt ska bevaras.

Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden föreslår för att underlätta 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 utifrån värdetidpunkt 31 december 2018, i enlighet med bilaga 4.

Den föreslagna överföringen till exploateringsnämnden innebär att fastighetsnämndens driftnetto minskar med 70,1 miljoner kronor per år. Det avser genomsnittligt justerat driftnetto baserat på utfallet under den senaste femårsperioden.

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 procent 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 genomlysning av byggnadernas juridiska och tekniska status, due diligence, 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.

Sammantaget föreslås nitton byggnader säljas för en sammanlagd köpeskilling om 667 320 000 kr inom exploateringsnämndens och fastighetsnämndens bestånd samt fem byggnader inom Kylhuset 15 för 380 555 000 kr tillhörande styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB.

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

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 utifrån värdetidpunkt juni 2018.

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 försäljningsintäkter och upplåtna tomträtter är cirka 3,6 miljarder kronor.

Åtgärder nödvändiga för transaktionens fullföljande

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

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

Exploateringsnämnden ansvarar 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 bolagsordningarna i AB Runda Huset och bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822 ska kunna ändras sedan Bolaget förvärvat aktierna måste bestämmelsen i bolagsordningen, paragraf 14, om att de inte får ändras utan kommunfullmäktiges godkännande, tas bort.

Överenskommelserna är villkorade av godkännande i kommunfullmäktige senast 30 juni 2019 som senare vinner laga kraft. Tillträde för Bolaget till aktierna och därmed fastigheterna, vilket är angeläget att det sker snarast, skulle preliminärt kunna ske i juni 2019.

Ärendet har behandlats av exploateringsnämndens expertråd den 7 februari 2019.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 februari 2019 enligt kontorens gemensamma förslag:

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 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, såvitt avser punkterna 4.3, 4.4, 11.1, 11.2, 11.3 (markanvisningar enligt bilaga 4 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande), 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 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, såvitt avser punkterna 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 13.2 (markanvisningar enligt bilaga 4 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande), 14, 16.1 och 17.
2. Exploateringsnämnden godkänner tomträttsupplåtelse 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 kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av tomträttsupplåtelseerna och överlåtelseerna 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. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige 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.
6. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och S:t Erik

Markutveckling AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 januari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 februari 2019 enligt exploateringskontorets, fastighetskontorets och S:t Erik Markutveckling AB:s gemensamma förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar om överföring av följande fastigheter inklusive byggnader i Slakthusområdet Hjälpstaktaren 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 Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, bilaga 1 till kontorens gemensamma tjänsteutlåtande, godkänns.
2. Fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av överföringen av fastigheter enligt punkt 1.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och S:t Erik Markutveckling AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 januari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt ovan.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 18 mars 2019 följande.

Kommunstyrelsen och koncernstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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, från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, enligt bilaga 3, godkänns.
2. Tomträttsupplåtelse 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 minst 667 320 000 kronor, till bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, 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, i enlighet med bilaga 1, godkänns.
3. Stadens försäljning av samtliga aktier i bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet värde om minst 667 320 000 kronor, och i övrigt på villkor som anges i Aktieöverlåtelseavtal m.m. mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan, enligt bilaga 1, godkänns.
4. 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 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, i enlighet med bilaga 2, godkänns.

5. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och fullfölja de transaktioner som åligger exploateringsnämnden och som anges i Aktieöverlåtelseavtalen mellan Stockholms kommun genom kommunstyrelsen respektive exploateringsnämnden samt S:t Erik markutveckling AB, å den ena sidan, och Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1-3 AB, å den andra sidan.
6. Paragraf 14 i bolagsordningarna för bolagen med org nr 559184-9616, 559184-9624, 559184-9632, 559184-9640, 559184-9657, 559184-9665, 559184-9673, 559184-9798, 559184-9780, 559184-9814, 559184-9806, 559184-9830, 559184-9822, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla.
7. 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.
8. Beslutet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del 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 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, i enlighet med 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.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus ABs gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på projektet Slakthusområdet och aktuella aktieöverlåtelseavtal inom stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder till 2030 och utgör samtidigt en viktig pusselbit i att tillgodose bostadsantagandet inom Stockholmsöverenskommelsen för utbyggd tunnelbana. Söderstaden är utpekad som ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i Söderort där bland annat Slakthusområdet har stor potential att bidra till en levande och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och

kultur. Slakthusområdet föreslås bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt tillsammans med arenorna inom Globenområdet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att försäljningarna och överlåtelseerna i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen och dess bilagor är i linje med den avsiktsförklaring som tecknades med Bolaget den 18 och 19 oktober 2018 i fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och S:t Erik markutveckling AB styrelse. Försäljningen och överlåtelseerna är också i linje med det tidigare fattade inriktningsbeslutet samt det godkända planprogram för Slakthusområdet som beslutats i kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningarna och överlåtelseerna i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen och dess bilagor ger förutsättningar för en omfattande stadsutveckling i Slakthusområdet som kan bidra till områdets attraktion som nöjes- och evenemangscener i Stockholm. Att tidigt i processen inleda samarbete med en större aktör, som kan levandegöra området parallellt med pågående omvandling, är positivt. Erfarenheter från tidigare omvandlingar kan tillvaratas, kvarvarande verksamheter kan utvecklas och framtida satsningar koordineras genom en större aktör.

Aktieöverlåtelseavtalen innebär att Bolaget tillsammans med de hyresgäster som inte kan eller ska vara kvar i området tar ansvar för goda evakueringslösningar för dem. Bolaget har möjlighet att påkalla optionen för att utveckla anläggning i Larsboda.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett tillträde i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen därför innebär att stadens projekt för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda kan avslutas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att upplägget med två sinsemellan villkorade aktieöverlåtelseavtal ger goda förutsättningar att säkra en önskad stadsutveckling över tid. För att möjliggöra transaktionerna förutsätts aktuella fastigheter föras över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden, från exploateringsnämnden till kommunstyrelsens bolag och slutligen från kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB till Bolaget, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalens omfattning. Upplägget innehåller optioner för säkra områdets utveckling fram till 2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att bostäderna inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen för utbyggd tunnelbana ska färdigställas fram till och med 2030. Söderstaden och Slakthusområdet utgör en betydande del av antalet bostäder i enlighet med överenskommelsen. Det är därför positivt att aktieöverlåtelseavtalen har ambitionen om att bostäderna ska färdigställas senast 2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen ligger i linje med kommunfullmäktiges tidigare fattade beslut för Slakthusområdet. Konstruktionen med att värdering har skett av två oberoende värderingsfirmor enligt de förutsättningar som lades fast i avsiktsförklaringen samt genom kriterier för omvärdering säkerställt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga villkor. Försäljningsintäkter är i ett första skede cirka 1,1 miljard kronor. Optioner för byggnader och byggrätter tillkommer där

värdet uppskattas till cirka 2,5 miljarder kronor. Försäljningsinkomsterna om minst cirka 3,6 miljarder kronor i de två aktieöverlåtelseavtalen får därmed anses som godtagbar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår kommunstyrelsen och koncernstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna överföring av fastigheter, försäljning av bolag och fastigheter, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden i enlighet med stadsledningskontorets och koncernledningens tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att delvis bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Att minst en fastighet behålls i stadens ägo för kultur- och föreningsverksamhet.
3. Att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola kvarstår.
4. Att därutöver anföras:

Vänsterpartiet anser att Söderstaden och Slakthusområdet med sitt centrala läge och sin kulturhistoriska miljö har alla möjligheter att bli en fantastisk stadsdel, men för att visionerna ska förverkligas krävs att staden behåller rådigheten över viktiga funktioner i området. Visst finns det fördelar, men vi ser också risker med att sälja till en större aktör. Vi vill inte att stora affärskedjor ska dominera och anser därför att staden måste säkerställa att småskalig verksamhet, hantverkare och ickekommersiella aktörer får goda förutsättningar i området.

Minst en större fastighet behöver behållas i stadens ägo för att säkerställa lokaler för kultur- och föreningsliv, inte minst för kulturskolans verksamheter, bibliotek etc. Plats måste även säkras för mindre butiker, servicefunktioner och klubbverksamhet. Slakthusområdet är dessutom ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. SISAB bör därför få behålla sin markanvisning. Dessutom är vi bekymrade över att kontoret minskat utrymmet för skolan och att en idrottsanläggning saknas i planeringen då det råder stor brist på hallar. Med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet måste staden behålla rådigheten över lokalhyrorna, och en lösning där staden hyr av privata fastighetsägare bör undvikas.