

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/584)

Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor och lokaler inom fastigheten Sandhagen 2 i Johanneshov med Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB och Atrium Ljungberg AB

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom Sandhagen 2 till Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB med en försäljningsinkomst om cirka 262 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade den 21 april 2022 § 17 om överenskommelse om exploatering med försäljning, för kontor och lokaler inom fastigheten Sandhagen 2 i Johanneshov med Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB och Atrium Ljungberg AB.

Då försäljningsinkomsten överstiger 90 mnkr har ärendet hemställts till kommunfullmäktige för godkännande.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet bidrar positivt till stadsutvecklingsområdets budget.

Mina synpunkter

Jag ser mycket positivt på utvecklingen av Slakthusområdet, vilken bidrar med cirka 3000 bostäder till stadens bostadsmål. Liksom exploateringskontoret framhåller i sitt tjänsteutlåtande, så tror jag att den planerade bebyggelsen kommer att samspela väl med nuvarande såväl som kommande bebyggelse på platsen. Jag ser även positivt på att projektet bidrar till att målen för Slakthusområdet uppfylls samt att det genererar ett välbehövt tillskott till stadsutvecklingsområdets budget.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Sandhagen 2, med underbilagor
2. Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av mark inom Sandhagen 2 till Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB med en försäljningsinkomst om cirka 262 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden, där det planeras för cirka 3 000 nya bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser samt ytterligare ytor för samhällsservice, kulturverksamheter, idrott och handel. Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017 och medverkar till att uppfylla kommunfullmäktiges budget.

Stockholms stad har år 2019 tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB). Avtalet innebär i korthet att Stockholms stad ska upplåta dels befintliga tomträtter och fastigheter till ALAB och dels upplåta markanvisningar för framtida byggnationer inom Slakthusområdet. Detta innebär att en aktör tar ett helhetsgrepp över områdets utveckling vilket ger goda förutsättningar för att Slakthusområdet ska kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna.

Idag innehar Atrium Ljungberg tomträtten till Sandhagen 2, där användningen är industriändamål. Den tidigare bebyggelsen på platsen är riven. Även staden har rivit en byggnad, hus 06 – ett garage, för att lämna plats till ett utökat torg i korsningen Palmfedtsvägen/Arenavägen och en mer omfattande bebyggelse inom Sandhagen 2.

Aktuell fastighet föreslås upplåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för de utrymmen som kommer utgöra officialservitut för tunnelbaneentrén. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 355 kronor per kvadratmeter BTA, värdetidpunkt januari 2021, och för bottenvåningslokaler 11 224 kronor per kvadratmeter BTA, värdetidpunkt januari 2021.

Som en konsekvens av det samordningsavtal som träffats mellan staden, Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och Atrium Ljungberg AB avses Sandhagen 2 i sitt framtida läge att nyttjas av FUT för byggande av tunnelbana fram till årsskiftet 2024 och 2025. Atrium Ljungberg friköper därför Sandhagen 2 vid det tillfälle då FUT:s entreprenörer har avetablerat från fastigheten, dock senast den 1 januari 2025.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 155 miljoner kronor motsvarande 863 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 50 miljoner kronor. Utgifterna avser främst ledningsarbeten och iordningställande av arbetsgator. I samband med upphörandet av tomträten till Sandhagen 2 försvinner framtida tomträttsavgälder, vilka har ett nuvärde om totalt 15 miljoner kronor. Försäljningsinkomster som avser Sandhagen 2 beräknas till 262,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 261,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 375 procent. Reavinsten beräknas uppgå till 261,9 miljoner kronor.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2022 följande.

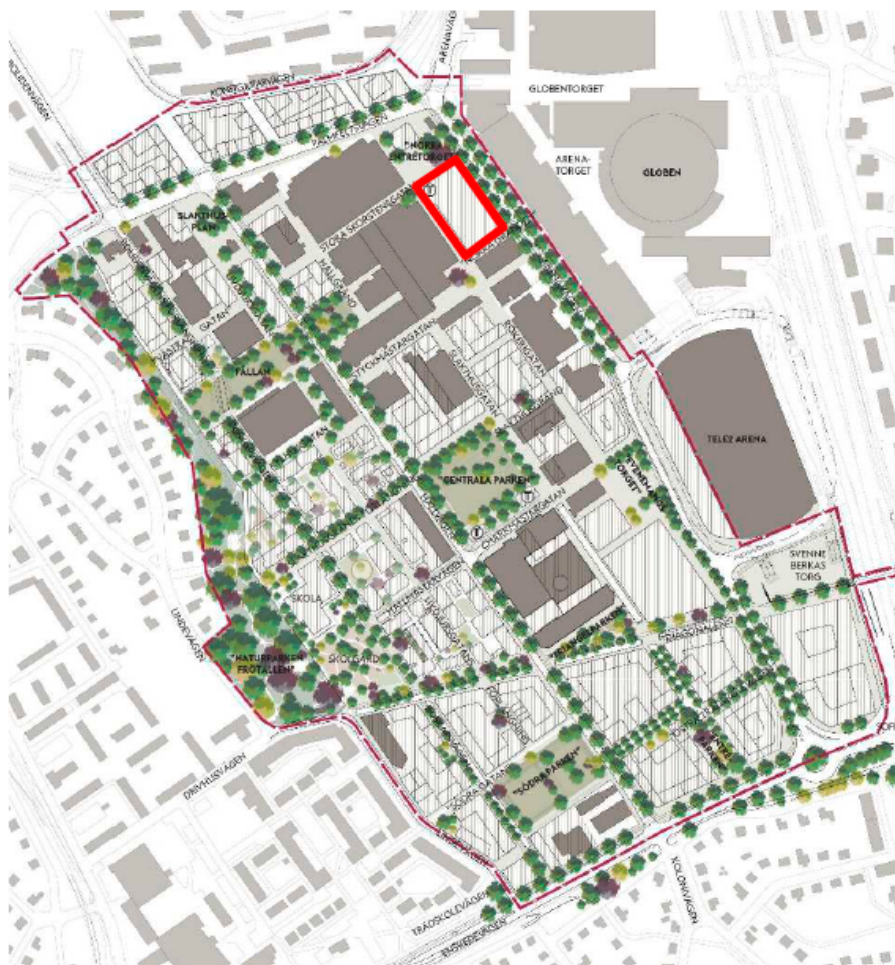
Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Sandhagen 2 omfattande investeringsutgifter om 49,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Sandhagen 2 till Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB med en försäljningsinkomst om cirka 262 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Idag innehar Atrium Ljungberg tomträten till Sandhagen 2, där användningen är industriändamål. Den tidigare bebyggelsen på platsen är riven. Även staden har rivit en byggnad, hus 06 – ett garage, för att lämna plats till ett utökat torg i korsningen Palmfedtsvägen/Arenavägen och en mer omfattande bebyggelse inom Sandhagen 2.



Läget för etapp 2D markerat med tjock röd linje

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2019-05-06 att godkänna ett aktieöverlåtelseavtal mellan Staden och Atrium Ljungberg AB för att sälja byggnader, upplåta tomträtter, ge markanvisningar samt ge optioner på markanvisningar för bostäder. Atrium Ljungberg AB erhöll då tomträtten Sandhagen 2 i stadsdelen Johanneshov.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-12-12.

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval.

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
-------------------	-----------	---------------------------

2017-02-02	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut Slakthusområdet
2019-05-06	KF	Godkännande av Aktieöverlåtelseavtalet med Atrium Ljungberg AB om försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter, markanvisningar och optioner för markanvisningar
2019-12-12	SBN	Godkänd start-pm etapp 2D
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1
2021-04-15	SBN	Redovisning efter plansamråd etapp 2D

Överenskommelse om exploatering

På och invid fastigheten Sandhagen 2 kommer flera byggprojekt att genomföras parallellt och efter varandra. Därför har Staden, Region Stockholm (FUT) och Atrium Ljungberg samordnat sina respektive arbeten i området i ett samordningsavtal. Denna samordning gäller och överenskommelsen om exploatering pekar på vikten av att den fullföljs.

Markområdet föreslås upplåtas med äganderätt. Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Ingen köpeskillning utgår för de utrymmen som kommer utgöra officialservitut för tunnelbaneentrén. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kontor 19 355 kr/m² BTA, värdetidpunkt januari 2021, och för bottenvåningslokaler 11 224 kr/m² BTA, värdetidpunkt januari 2021.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-04-13 (dnr E2022-00219).

Atrium Ljungberg kommer genom parkeringsköp av Stockholm Parkering att kunna inrymma erforderlig bilparkering i Arenagaraget, under Tele2 Arena. De ska också arbeta med mobilitetsåtgärder för att göra resor för arbetande och besökande så miljövänliga som möjligt.

En arkitekturbeskrivning har tagits fram till detaljplanen, för att fastställa frågor kring gestaltning. Här följer några illustrationer från den:



Vy från Norra Entrétorget med tunnelbaneentrén nere till höger



Vy från söder med Rökerigatan i förgrunden

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 49,6 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Som en konsekvens av det samordningsavtal som träffats mellan Staden, FUT och Atrium Ljungberg avses Sandhagen 2, i sitt framtida läge, att nyttjas av FUT för byggande av tunnelbana fram till årsskiftet 2024/2025. Atrium Ljungberg friköper därför

Sandhagen 2 vid det tillfälle då FUT:s entreprenörer har avetablerat från fastigheten, dock senast 2025-01-01.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 155 mnkr motsvarande 863 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,21.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 49,6 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsarbeten och iordningställande av arbetsgator. I samband med upphörandet av tomträtten till Sandhagen 2 försvinner framtida tomträttsavgälder, vilka har ett nuvärde om totalt 15 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser Sandhagen 2 beräknas till 262,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 261,9 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 375 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 49,6 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-4,9	-2,5	-1,7	-1,7	-38,9	-49,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-4,9	-2,5	-1,7	-1,7	-38,9	-49,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	262,1	0,0	262,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 261,9 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Etappen 2D har relativt lite investeringar i allmän plats. De flesta arbeten som rör intilliggande gator och torg ligger istället i etapp 2A.

De försäljningsinkomster som prognosticeras är kopplade till index och kan därför komma att ändras något under tiden fram till tillträde.

Slutsats-ekonomi

Projektet är ekonomiskt mycket lönsamt, mycket på grund av etappens avgränsning – med bara mindre gatuarbeten på utgiftssidan. Nettoexploateringsutgiften är därmed något lägre än andra liknande projekt.

Projektet kan finansieras inom nämndens budget för 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

I sin helhet beräknas kvarteret inrymma 990 arbetsplatser, varav ca 962 är kontorsarbetsplatser och ca 28 är arbetsplatser inom handel och restaurang.

Då den nya bebyggelsen kommer inrymma en entré till Slakthusområdets tunnelbanestation och ligga invid Norra Entrétorget mellan Arenavägen och Rökerigatan, förväntas gående passera på alla sidor om kvarteret. Bebyggelsen har därför ingen uttalad fram- eller baksida. Bottenvåningen består, förutom tunnelbancentrén, av lokaler för kommersiell verksamhet, som restaurang, café och butiker. Verksamheterna i gatuplan avses ha öppet långt efter kontorstid och på så sätt bidra till en ökad trygghet på intilliggande gränder och torg.

I de ovanliggande våningsplanen planeras för kontor. Detaljplanen medger även hotellanvändning, men en sådan verksamhet planeras av Atrium Ljungberg att istället förläggas till en annan byggnad.

Miljö

En miljökonsekvens som har utretts är framförallt skyfallshantering. Etappen är i ett slutligt läge en del i Slakthusområdets större system för omhändertagande av dagvatten och hantering av skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har tidigare varit bebyggt, varför ingen grönyta tas i anspråk. Atrium Ljungberg planerar att ha vissa planteringar på kvartersmark mot Rökerigatan samt att anlägga grönt tak på byggnadens inre delar.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Sandhagen 2 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” med högst 55 kWh/kvm och år.

Tillgänglighet

Den planerade bebyggelsen har tillgängliga entréer i alla riktningar och till alla publika lokaler. De intilliggande gator som planeras har också granskats ur tillgänglighetssynpunkt.

Jämställdhet

Omsorg har lagts på att den nya bebyggelsen ska fungera väl med sin omgivning. Ett av målen har varit att verksamheterna i byggnaden ska bidra till en ökad trygghet i närområdet, detta gäller framförallt lokalerna i bottenvåningen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Från sommaren 2022 till årsskiftet 2024/2025 kommer FUT använda Sandhagen 2 som entreprenadområde för byggande av tunnelbana. Atrium Ljungberg planerar sin huvudsakliga byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026. Den finplanering som Staden kommer utföra på intilliggande områden kommer att utföras till största delen under 2026, för att underlätta för de hyresgäster och besökare som sedan behöver komma åt byggnaden.

Risker och osäkerheter

I Slakthusområdets nordöstra delar är det många ny- och ombyggnadsprojekt som kommer bedrivas parallellt med genomförandet av detta projekt.

Den planerade byggnaden kommer ligga ovanpå, och inkludera, tunnelbaneentrén som ska produktionsstartas i år. Det innebär en tekniskt komplicerad konstruktion.

Flera av de gator som omger Sandhagen 2 är smala och det är ont om plats för de ledningar som behöver flyttas eller nyförläggas.

Samtliga ovanstående faktorer kan komma att påverka framdriften och därmed också ekonomin. Riskerna är dock kända och en aktiv samordning mellan byggaktörerna sker för att minimera önskad tidspåverkan.

Kommunikation

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar och stadsledningskontoret. Styrgruppen informeras kontinuerligt om projektets framskridande. Söderstaden har en kommunikationsplan och det finns ett fastighetsägarforum där berörda fastighetsägare och tomträttsinnehavare informeras om och diskuterar utvecklingen.

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser att den planerade bebyggelsen kommer samspela väl med både befintliga och kommande byggnader och platser. Den samhällsviktiga tunnelbaneentrén hamnar både tydligt exponerad och med en passande inramning. Bebyggelsens gestaltning kommer bidra till karaktären på Slakthusområdets Norra Entrétorg.

Projektet bidrar till att målen för Slakthusområdet uppfylls och genererar ett välbehövligt ekonomiskt tillskott till stadsutvecklingsområdets budget.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingen i Slakthusområdet avser cirka 3 000 bostäder och bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Bostäderna bidrar också till Stockholmsöverenskommelsens avtalade antal bostäder inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. För att stadsutvecklingen ska bli attraktiv och hållbar över tid är det viktigt med en blandning av verksamheter, bostäder och arbetsplatser vilket kan inrymmas i Slakthusområdet.

Stadsledningskontoret konstaterar att fastigheten Sandhagen 2 omfattas av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats mellan staden och Atrium Ljungberg AB och ligger i linje med stadens ambitioner för stadsutvecklingen i området.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet bidrar positivt till stadsutvecklingsområdets budget och möjliggör för den samhällsviktiga tunnelbaneentrén inom området.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen för kontor och lokaler inom fastigheten Sandhagen 2 i Johanneshov med Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB och Atrium Ljungberg AB samt ger exploateringsnämnden rätt att träffa erforderliga avtal.