

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

Förvärv av byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del föreliggande avtal med S:t Erik Markutveckling AB om förvärv av byggnaderna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7, Hjälpslaktaren 9 för en total köpeskilling om 471 500 000 kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Syftet med projektet Slakthusområdet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamhet och handel. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Delar av verksamheterna i området kommer att behöva flytta då dessa inte är förenliga med bostäder. Det finns dock ett antal olika verksamheter som kommer att vara kvar i området. I stadsdelen finns också plats för skolor, förskolor och idrottsanläggning. Området har goda kommunikationer. Ny tunnelbanestation

kommer att anläggas inom området och i anslutning till området finns även en tvärbanestation och flertalet busslinjer. Stadsdelen ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. Markanvisning av områdets första etapp bedöms ske i början av 2017. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030.

Stora delar av fastigheterna i området är upplåtna med tomträtt. Då staden inte haft rådighet över dessa tomträtter har S:t Erik Markutveckling AB under de senaste åren köpt upp tomträtter i området. Byggnaderna på dessa fastigheter ska nu övertas av exploateringsnämnden för att möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med S:t Erik Markutveckling AB om förvärv av byggnaderna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7, Hjälpstaktaren 9 för en total köpeskilling om 471 500 000 kronor. Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner dessa senast den 30 september 2017. Mall för avtalen bifogas i bilaga 1.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-10-13 (dnr E2016-02456).

Nuvarande verksamheter på berörda tomträtter

För att möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet har S:t Erik Markutveckling AB köpt tomträtterna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7 och Hjälpstaktaren 9, byggnaderna är markerade på kartan i bilaga 2.

De flesta av dessa byggnader ska rivas och fastigheterna ska utvecklas för nya ändamål.

Isterbandet 3 är bebyggd med två byggnader som används för glasmästeriverkstad och kontor. Byggnaderna behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Kylrummet 1 och Kylfacket 1 är bebyggda med logistikbyggnader som innehåller kyl- och fryshus samt kontor. Byggnaden på Kylrummet 1 behöver rivas för att möjliggöra

Diagonalen. Kylfacket 1 behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Livdjursgatan och Bolidenvägen söderut.

Kylfacket 4 är bebyggd med produktions- och kontorslokaler. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Livdjursgatan och Bolidenvägen Söderut.

Kylhuset 4 är bebyggd med en charkuterifabrik och kontor. Byggnaden har ett högt kulturvärde och föreslås bevaras.

Sandstuhagen 3 är bebyggd med två byggnader, en större byggnad för kyl- och frysterminal och en kontorsbyggnad. Byggnaderna behöver rivas för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Styckmästaren 1 är bebyggd med charkuterifabrik och kontor. Byggnaden kommer att rivas för att möjliggöra byggnation av bostäder.

Styckmästaren 3 är bebyggd med en lager- och kontorsbyggnad. Byggnaden har ett högt kulturvärde och föreslås bevaras men kan byggas till mot öster.

Charkuteristen 1 och 7 är bebyggd med kontors- och industribyggnad. Byggnaden har höga kulturvärden och föreslås bevaras.

Hjälpslaktaren 9 är bebyggd med en produktionsbyggnad med en kontorsdel. Byggnaden måste rivas för att möjliggöra anläggandet av en park centralt i stadsdelen.

Förvärv av byggnaderna på berörda tomträtter

Inför kommande exploatering av Slakthusområdet med ett antal markförsäljningar till olika byggherrar och stadens egna arbeten med infrastruktur i form av gator och torg m.m. har kontoret bedömt att det är nödvändigt att tomträtterna övergår från S:t Erik Markutveckling AB till staden genom exploateringsnämnden. Projektet övergår nu från en utredningsfas till en planeringsfas. Bedömningen har då gjorts att detta är en gynnsam tidpunkt för projektet att ta över byggnaderna.

Byggnaderna på berörda tomträtter föreslås förvärvas till följande köpeskillingar:

- Isterbandet 3: 5 200 000 kronor.
- Kylrummet 1 och Kylfacket 1: 274 000 000 kronor
- Kylfacket 4: 26 000 000 kronor.
- Kylhuset 4: 13 000 000 kronor.
- Sandstuhagen 3: 33 800 000 kronor.
- Styckmästaren 1: 30 000 000 kronor.
- Styckmästaren 3: 16 500 000 kronor.
- Charkuteristen 1 och 7: 20 000 000 kronor
- Hjälp-slaktaren 9: 53 000 000 kronor.

Byggnaderna förvärvas till en samlad köpeskilling om 471 500 000 kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2016-10-13 (dnr E2016-02456).

På fastigheten Sandhagen 10 finns idag två byggnader. Den del av fastigheten som är bebyggd med garage ska övergå till exploateringsnämnden från S:t Erik Markutveckling AB genom avstyckning. De båda byggnaderna på fastigheten är tekniskt ihopbyggda och måste särskiljas. Exploateringsnämnden kommer inte att ta över den delen av fastigheten förrän särskiljningen är klar. Ett intentionsavtal avseende detta har upprättats mellan parterna.

Kontoret har upprättat förslag till köpeavtal vilka godkänts av S:t Erik Markutveckling AB.

Konsekvenser/ekonomi

Inriktningsbeslut för hela Slakthusprojektet kommer preliminärt att fattas i december 2016 och markanvisning av den första etappen kommer att ske i början av 2017. Byggnaderna som övertas från S:t Erik Markutveckling AB ska tillträdas den 31 mars 2017 varför detta ärende tas som ett separat ärende innan inriktningsbeslutet.

Tidigare beslut

I november 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att ge kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Slakthusområdet till en budget om 20 mnkr samt godkände projektdirektivet för Slakthusområdet.

I november 2011 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbetet för blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet och antog då också Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden.

I december 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om att godkänna reviderat projektdirektiv samt att ge exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

Exploateringsnämnden godkände remissvar på programmet för Slakthusområdet 2016-02-04.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtal med S:t Erik Markutveckling AB om förvärv av byggnaderna på fastigheterna Isterbandet 3, Kylfacket 1 och 4, Kylrummet 1, Kylhuset 4, Sandstuhagen 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7, Hjälpplaktaren 9 för totalt 471 500 000 kronor.

Slut

Bilagor

1. Avtal, generell mall för samtliga förvärv
2. Karta