

Handläggare
Fredrik Wallin
08-508 266 72**Till**
Exploateringsnämnden
2022-04-21

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

Förslag till beslut

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.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
fredrik.wallin@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmMaria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Etapp 2D ingår som en del i utvecklingen av Slakthusområdet. Invid Norra Entrétorget planeras en kontorsbyggnad om sju våningar ovan mark med kommersiella lokaler i bottenvåningen och entré till den nya tunnelbanan.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 155 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 49,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 375 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 262,1 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-04-13.

Den föreslagna bebyggelsen kommer bidra till Slakthusområdets Norra Entrétorg och samtidigt ge tunnelbaneentrén en lämplig inramning. Inom etappen 2D rymmer det mest kvartersmark och bara mindre delar av gata. Alltså ligger stadens investeringar framförallt i intilliggande etapper. Kontoret ser positivt på den föreslagna användningen av platsen.

Bakgrund till överenskommelsen

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.



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 markvisningar 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 bygggrätten 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:

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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 tunnelbaneentrén, 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.

Energihushållning

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 oönskad 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 generar ett välbehövligt ekonomiskt tillskott till stadsutvecklingsområdets budget.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal