

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sandstugan 3 m.fl. i Slakthusområdet till Einar Mattsson Projekt AB, Selvaag Bostad AB, Aros Bostadsutveckling AB och Klöver AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. till Einar Mattsson Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Sandstugan 3 m.fl. till Selvaag Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Sandstugan 3 m.fl. till Aros Bostadsutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. till Klöver AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 12
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Britta Eliasson**
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för fyra kvarter inom Slakthusområdetprojektets tredje bebyggelseetapp, etapp 3. Markanvisningarna i detta ärende möjliggör cirka 375 lägenheter och en förskola. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för etapp 3 2020-11-26. Byggaktörerna har valts genom direktanvisning.

De markanvisningar som föreslås sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av kartan nedan.

Del av Kvarter SA – Einar Mattsson Projekt AB, cirka 65 hyresrätter och förskola med fem avdelningar. Tomträttsupplåtelse.

Kvarter SB – Selvaag Bostad AB, cirka 120 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.

Kvarter SC – Aros Bostadsutveckling AB, cirka 95 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.

Kvarter SG – Klöver AB, cirka 90 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.



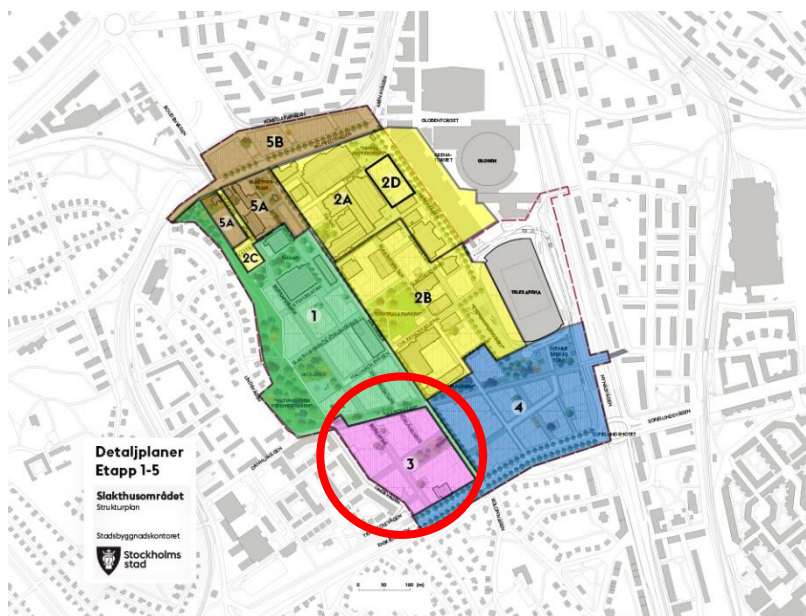
Karta 1. Området för etapp 3 inringat i rött. Del av kvarter SA, kvarter SB, SC och SG föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt både det gällande inriktningsbeslutet som kommunfullmäktige tog 2017-04-03 och det reviderade inriktningsbeslutet, som exploateringsnämnden godkände för sin del 2020-11-12, ger projektet ett överskott.

Bakgrund till markanvisningen

Detta ärende berör markanvisningar för fyra bostadskvarter inom den tredje utbyggnadsetappen av Slakthusområdet. Sedan tidigare har nämnden beslutat om markanvisning till Micasa för att uppföra ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter inom etapp 3.

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Exploateringsnämnden godkände för sin del en revidering av inriktningsbeslutet 2020-11-12.



Karta 2. Etapp 3 är lokaliserad i Slakthusområdets sydvästra del.

Etapp 3 ligger i Slakthusområdets sydvästra del. För området gäller ett antal detaljplaner avsedda för bland annat industri-, parkerings-, trafik-, kontorsändamål och elteknisk anläggning. Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet. Kontoret har påbörjat arbete med rivning av flera byggnader inom området, detta bedrivs inom ramen för det genomförandebeslut som Kommunfullmäktige fattade 2019-03-18. Vidare ska ytterligare markförberedande arbeten genomföras kommande år. I ett första

skede förbereds en del av markområdet för ett logistikcenter, vilket ska fungera under de första utbyggnadsåren i Slakthusområdet. Senare ska höjdskillnader jämnas ut inför kommande exploatering.

Två fastigheter inom etapp 3 är upplåtna med tomträtt: Isterbandet 5 till Ellevio AB och Isterbandet 6 till St Erik Markutveckling, genom bolag. På Ellevios tomt finns en nyligen uppförd transformatorstation som ska stå kvar på platsen. På St Erik Markutvecklings tomt finns ett äldre kontorshus från 1910-talet som är grönklassad av Stadsmuseet och avses bevaras. Kontorshuset har en tillbyggnad från 1970- och 1990-talet, vilken enligt planprogrammet kan rivas. Kontoret för dialog med St Erik Markutveckling om utvecklingsmöjligheterna av tomten.

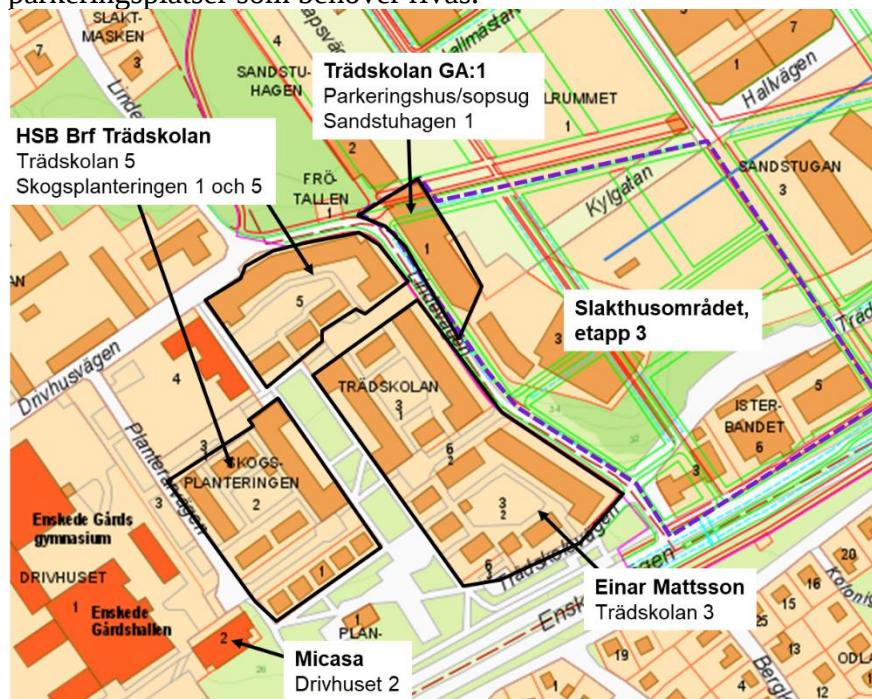


Karta 3. Ungefärlig plangräns för etapp 3 illustreras i blått. De byggnader som ska bevaras finns inom fastigheterna Sandstuhagen 1, Isterbandet 5 och 6. Kvarter SB, SC, SG och del av kvarter SA är föremål för markanvisning i detta ärende.

Utöver tomträtterna finns en gemensamhetsanläggning i form av ett parkeringshus, som även rymmer en sopsugsterminal, inom Sandstuhagen 1 i etappens nordvästra del, se karta 4. Fastigheten ägs av staden och nyttjas med rätt av officiälservitut. Gemensamhetsanläggningen, Trädskolan GA:1, ägs och förvaltas av Trädskolans samfällighetsförening, vilken består av fem deläggande fastigheter, som är lokaliserade strax väster om Slakthusområdet.

Den norra delen av parkeringshuset behöver rivas för att möjliggöra gatuutbyggnad enligt planprogrammets struktur. Utgångspunkten i övrigt är att stora delar av parkeringshuset ska bevaras inom kvarteret. Kontoret för dialog med Trädskolans

Samfällighetsförening om utvecklingen och ersättning för de parkeringsplatser som behöver rivas.



Karta 4. Parkeringshuset inom Sandstuhagen 1 ägs och förvaltas av Trädskolans samfällighetsförening vilken består av fem delägande fastigheter. Einar Mattsson, genom bolag, äger cirka 49 % i gemensamhetsanläggningen, övriga ägare är HSB Bostadsrättsförening Trädskolan, cirka 49 % och Micasa AB, cirka 2 %.

Markanvisningsprocessen

Bolagen som föreslås få markanvisning har var för sig inkommit med ansökan för ny bostadsbebyggelse inom Slakthusområdet.



Karta 5. Anvisning av mark för kvarter SB, SC, SG, samt del av kvarter SA ingår i detta ärende.

Del av kvarter SA

Del av kvarter SA föreslås direktanvisas till Einar Mattsson Projekt AB. Einar Mattsson har tidigare visat intresse för området och deltog 2017 i jämförelseförfarandet för ett kvarter i etapp 1. Einar Mattssons förslag innehöll flera kvaliteter, men kvarteret markanvisades till ett annat Bolag som redovisade ett förslag som passade ännu bättre på platsen. Kontoret och Einar Mattsson har därefter haft en dialog kring det kvarteret som nu föreslås markanvisas till bolaget.

Utöver Einar Mattssons intresse av att vara en del av den framtida utvecklingen av området äger och förvaltar de även ett närbeläget fastighetsbestånd, se karta 4. I och med detta är Einar Mattsson även, genom bolag, delägare i den gemensamhetsanläggning som delvis ska bevaras inom det aktuella kvarteret SA. Einar Mattssons deläggande i gemensamhetsanläggningen bedömer kontoret ger bra förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av kvarteret och av den befintliga anläggningen. Einar Mattsson har sedan 2010 fått markanvisning för 1025 lägenheter, varav 770 som hyresrätt och 255 som bostadsrätt.

Kvarter SB

Kvarter SB föreslås direktanvisas till Selvaag Bostad AB. Bolaget ansökte om markanvisning för ett kvarter i etapp 3 under våren 2020. Selvaags projektidé för kvarteret bygger på bolagets koncept ”Plussbostäder”, vilket innebär att kvarterets bottenvåning planeras för gemensamma tjänster som till exempel gym, matsal, gästrum och konferensrum. De gemensamma ytorna är bemannade med personal, via koncernföretaget Selvaag Pluss, som kan hjälpa de boende med olika typer av service och skapa en gemenskap mellan de boende. Detta är i linje med Stadens vision om ett socialt hållbart område, där just Slakthusområdet etapp 3 är ett pilotprojekt för att arbeta enligt Stadens modell för Social Värdeskapande Analys (SVA).

Selvaag Bostad AB är dotterbolag till norska Selvaag Bolig ASA. Bolaget är relativt nytt på den svenska marknaden, men har utvecklat och byggt många bostäder i Norge. Selvaag har tidigare erhållit en markanvisning för 85 lägenheter på Årstafältet.

Kvarter SC

Kvarter SC föreslås direktanvisas till Aros Bostadsutveckling AB. Bolaget deltog våren 2017 i jämförelseförfarande för ett

kvarter i etapp 1. Bolagets inlämnade förslag höll en hög ambitionsnivå, men kvarteret markanvisades till ett annat Bolag som hade ett förslag som passade bättre på platsen. Kvarteret som Aros Bostadsutveckling tävlade om i etapp 1 har liknande förutsättningar som det kvarteret som nu är föremål för beslut om markanvisning. Aros Bostadsutveckling har sedan 2010 fått markanvisning för 184 lägenheter, samtliga med bostadsrätt.

Kvarter SG

Kvarter SG föreslås direktanvisas till Klöver AB. Klöver har i olika omgångar ansökt om markanvisning i Söderstaden och Slakthusområdet. Klöver är en långsiktig aktör med stark förankring i närområdet där de äger ett flertal fastigheter, som i flera fall ska utvecklas. Klövers inträde som huvudägande i Tobin Properties innebär också att de har fått mer fokus på och erfarenhet av bostadsutveckling och bolaget bedöms ha en god genomförandeförmåga. Klöver har sedan 2010 fått markanvisning för 80 lägenheter med bostadsrätt (under samma period har Tobin Properties fått markanvisning för 135 lägenheter, samtliga som bostadsrätter).

Tidigare beslut

Nedan följer ett urval av beslut som fattats för Slakthusområdet. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning av etapp 3 den 2020-11-26.

2010-11-18	ExplN	Utredningsbeslut Slakthusområdet
2017-02-02	SbN	Godkänt program för Slakthusområdet
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet
2018-12-10, 2019-03-18	ExplN resp. KF	Genomförandebeslut markförberedande åtgärder, samt köp av p-hus Palmfelt Center
2019-12-12	ExplN	Markanvisning av ett kvarter inom etapp 3 till Micasa
2020-11-12	ExplN	Nämnden godkände för sin del reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut etapp 1, Slakthusområdet. Ärendet ska till KF.
2020-11-26	Sbn	Godkänd start-PM för etapp 3:s detaljplan

Markanvisning

Detta ärende innehåller markanvisning för nybyggnation av cirka 375 lägenheter i flerbostadshus. Markanvisningarna sammanfattas nedan och kvarterens läge framgår av karta 5. Totalt inklusive tidigare markanvisat kvarter till Micasa innehåller etappen cirka 465 lägenheter, varav 155 hyresrätter (33 %) och 310 bostadsrätter (67 %). Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom etappen är i linje med Slakthusområdet som helhet enligt det reviderade inriktningsbeslutet, som exploateringsnämnde godkände för sin del 2020-11-12.



Karta 5. Kvarter SB, SC, SG, samt del av kvarter SA föreslås markanvisas i detta ärende. Inom etapp 3 finns även ett befintligt parkeringshus i nordväst, samt befintliga tomträtter i sydost mot Enskedevägen. I december 2019 beslutade nämnden om markanvisning för Micasa.

Del av Kvarter SA – Einar Mattsson Projekt AB, cirka 65 hyresrätter och förskola med fem avdelningar.

Tomträttsupplåtelse, avgälden för bostäder och förskola ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principerna, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Tomträttsavgälden för eventuella lokaler ska uppgå till 315 kr/kvm BTA, värdetidpunkt 2017-12-01.

Markanvisningsavtalets giltighet villkoras av att staden, Einar Mattsson och Trädskolans Samfällighetsförening träffar en överenskommelse som ska reglera villkoren i frågorna som berör utvecklingen av gemensamhetsanläggningen inom Sandstuhagen 1. Fastigheten Trädskolan 3, som ingår i samfälligheten, ägs av ett koncernföretag till Einar Mattsson. Staden och Einar Mattsson är överens om att utgångspunkten ska vara att övriga parter i samfälligheten hålls skadeslösa i och med rivningen av delar av parkeringshuset. Det kan göras genom att Trädskolas 3:s andel i

samfälligheten minskar motsvarande de platser som försvinner efter rivning eller på annat sätt.

Kvarter SB – Selvaag Bostad AB, cirka 120 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Kvarter SC – Aros Bostadsutveckling AB, cirka 95 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Kvarter SG – Klöver AB, cirka 90 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bland annat att:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Logistikcentrum.** Bolagen ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som ska finnas under utbyggnadstiden.
- **Parkering och mobilitet.** Bolagen ska arbeta efter de högre ambitionsnivåerna enligt stadens strategi för gröna parkeringstal. Bilparkering ska lösas inom den egna kvartersmarken i underjordsgarage
- **Socialt värdeskapande.** Bolagen ska arbeta för att projekten ska bidra till socialt värdeskapande i enlighet med stadens modell för SVA.
- **Kvalitetsprogram** för allmän plats och **gestaltningsprogram** för kvartersmark ska följas.
- **Parallella uppdrag.** Selvaag och Klöver ska genomföra parallella arkitektuppdrag i inledningen av planarbetet för att bestämma projektidé och arkitekt.

- **Nya tunnelbanan.** Bolagen är införstådda med att områdena för markanvisningarna berörs av utbyggd tunnelbana till söderort och accepterar den påverkan och intrång det innebär.

Planbeställning

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning av etapp 3 den 2020-11-26. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdetprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det gällande inriktningsbeslutet som kommunfullmäktige tog 2017-04-03 och det reviderade inriktningsbeslutet, som exploateringsnämnden godkände för sin del 2020-11-12, ger projektet ett överskott till staden.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som, Exploateringsnämnden, för sin del, godkände 2020-11-12.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Enligt kontorets huvudtidplan bedöms detaljplanen för etapp 3 kunna antas fjärde kvartalet 2023. Därefter ska detaljplanen vinna laga kraft innan stadens arbeten med lednings- och gatuarbeten kan påbörjas. Dessa arbeten beräknas genomföras under 2025-2026. Bolagens tillträde planeras till 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Under tredje kvartalet 2023 beräknas överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att detaljplanen överklagas. Kontoret har tagit höjd för detta genom att planera in överklagandetid i tidplanen som redovisas ovan.

Likt för övriga etapper inom Slakthusområdet kommer en utmaning under genomförandeskedet vara att det finns pågående verksamheter inom och intill området för etapp 3. Detta ställer bland annat krav på att befintliga ledningar måste hanteras och vara driftsatta och att fastigheternas krav på tillgänglighet behöver beaktas. Betydande marksänkning behövs i delar av området för att iordningsställa marken inför kommande exploatering. När byggherrarna tillträder sina fastigheter inom etappen kommer det att pågå flera byggnationer parallellt, inklusive utbyggnaden av nya tunnelbanan.

Den befintliga parkerings- och sopsugsanläggningen inom Sandstuhagen 1 kommer att behöva vara i drift eller ha tillfälliga ersättningar under hela planerings- och genomförandeskedet. Vilka restriktioner sett till strålning med mera som finns för att kunna utveckla ny bebyggelse i närheten av Ellevios transformatorstation behöver utredas under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i den här utbyggnadsetappen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det är ett viktigt led i utvecklingen av Slakthusområdet. Markanvisningar skapar förutsättningar för fler bostäder med blandade upplåtelseformer, förskola och lokaler.

Slut