

2016-02-01

Pär Sandström: 0708-96 23 76
Terese Filipsson: 08-508 293 93

Stockholms stad
Stadsbyggnadskontoret
Registraturet
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm

e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Synpunkter på program för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov, Dnr 2010-20437

Bakgrund

Inom ramen för Vision Söderstaden har utrednings- och planarbete för Slakthusområdet pågått sedan 2010. Stadsbyggnadskontoret inbjöd 2015-12-02 sakägare i Slakthusområdet till samråd kring det program som upprättats och som anger utgångspunkter och mål för planeringen. Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen senast 2016-02-01.

S:t Erik Markutveckling AB:s uppgift är att äga och förvalta fastigheter/aktier i fastighetsbolag i syfte att främja stadens förmögenhetsförvaltning och utveckling. S:t Erik Markutveckling har sedan 2009 förvärvat tomträtter i Slakthusområdet i syfte att främja kommande stadsutveckling. Stadsbyggnadskontoret föreslår i den aktuella strukturplanen att de flesta av bolagets byggnader rivs för att ge plats för de 3.000-4.000 nya bostäderna som planeras. Idag äger S:t Erik Markutveckling AB 14 tomträtter i Slakthusområdet via sina 8 dotterbolag (se sakägarlista i bilaga).

Av de tomträtter S:t Erik Markutveckling AB äger föreslår strukturplanen att följande byggnader *bevaras*:

Sandhagen 10 (hus 2&3), **Styckmästaren 3** (hus 22), **Charkuteristen 1 & 7** (hus 31), **Kylhuset 4** (hus 32), **Kylhuset 15** (hus 45, 46, 47 och 52) och **Isterbandet 6** (hus 66).

Av de tomträtter S:t Erik Markutveckling AB äger föreslår strukturplanen att följande byggnader rivas: **Sandhagen 10** (hus 5), **Styckmästaren 1** (hus 23), **Hjälpslaktaren 9** (hus 29), **Kylrummet 1** (hus 44 och 51), **Kylfacket 1, 4** (hus 50), **Kylhuset 15** (hus 54), **Sandstuhagen 3** (hus 59 och 60) och **Isterbandet 3** (hus 67).

Synpunkter

S:t Erik Markutveckling konstaterar inledningsvis att en stor andel av föreslagna nya bostadskvarter och en ny skola förläggs på bolagets tomträtter. Befintliga byggnader behöver därmed rivas. På tomträtten Kylhuset 15, som är bebyggd med större kontorsbyggnader föreslås förtätning med nya bostadskvarter. Förslagen i strukturplanen är härvidlag helt i linje bolagets genomförda förvärv av tomträtter i syfte att möjliggöra byggandet av nya bostäder.

I programförslaget redovisas att parkeringshuset (**hus 5**) på **Sandhagen 10** skall rivas för att möjliggöra en mer generös entré till området. Parkeringshuset har 288 platser. Parkeringsplatserna erbjuds i första hand hyresgäster och besökare till kontorshuset där cirka 1.100 personer har sin arbetsplats. Beläggningen i parkeringshuset är 90-100 procent dagtid (kl 06-18). På kvällar och helger är beläggningen beroende av evenemang i arenorna, och vid evenemang är parkeringsplatserna fullbelagda. I parkeringshuset som föreslås rivas finns förutom parkeringsplatser, kontor- och restauranglokaler om totalt cirka 5.600 kvadratmeter samt fem skyddsrum med plats för 830 personer. Kontorshuset och parkeringshuset på Sandhagen 10 uppfördes 1988 av Bankgirot och är sammankopplade under mark via en kulvert.

Stockholm Parkering hyr och driver parkeringshuset, vilket är den huvudinriktning som föreslås i programhandlingarna. Möjligheter till samutnyttjande med bostäder och etablering av bilpools föreligger alltså. S:t Erik Markutveckling menar att parkeringshuset bör kunna bli en resurs i en framtida stadsdel och vidare att det är en betydande kapitalförstöring att riva ett väl fungerande och utnyttjat parkeringshus. S:t Erik Markutveckling rekommenderar stadsbyggnadskontoret att gör ytterligare analyser inför slutlig strukturplan.

Den markparkering (190 platser) som bolaget erbjuder sina hyresgäster i den angränsande kontorsfastigheten **Kylhuset 15** kommer enligt strukturplanen bebyggas med bostäder. I fastigheten arbetar cirka 400 personer. S:t Erik Markutveckling är positiv till föreslagen förtätning, men efterlyser en parkeringslösning som ersätter dagens markparkering.

Tomträtterna **Sandhagen 10** och **Kylhuset 15** som är bebyggda med sammanlagt 44.000 kvm kontorsyta är alltså stora arbetsplatser med totalt cirka 1.500 anställda. Dagens kontorsverksamhet kommer fungera väl tillsammans med bostäder i den nya stadsdelen. Men programförslaget innebär att S:t Erik Markutvecklings långsiktigt ägda kontorsfastigheter Sandhagen 10 och Kylhuset 15 kommer att förlora samtliga cirka 500 parkeringsplatser. Såväl kortsiktiga som långsiktiga lösningar av hur byggnadernas parkeringsbehov kan lösas efterlyses.

Bolaget är införstådd med behovet av torg och grönytor i den nya stadsdelen, men vill påpeka att samtidigt utgör parkeringshus alternativt markparkering en viktig resurs för väl fungerande kontorsfastigheter. Möjligheten att erbjuda nära och säker parkering är viktigt för hyresgästernas verksamheter. S:t Erik Markutveckling rekommenderar att stadsbyggnadskontoret noggrant analyserar konsekvenserna av en rivning av parkeringshuset innan slutgiltigt beslut fattas. En eventuell rivning av parkeringshuset innan det finns en

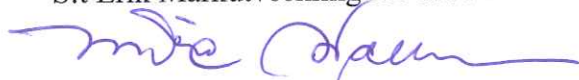
långsiktig ersättningslösning på plats skulle få allvarig inverkan på kontorshusets funktion. Vid kommande etappindelningar av utbyggnaden bör detta beaktas.

Enligt den föreslagna strukturplanen föreslås **hus 54 på Kylhuset 15** att rivas. I det huset finns undercentraler till fjärrvärme och kylmaskiner (moderna anläggningar) som försörjer de stora kontorsbyggnaderna på Kylhuset 15 (hus 46 och 47) med värme, kyla och varmvatten. I byggnaden finns idag även förråd och fastighetsskötarexpedition. S:t Erik Markutveckling vill framhålla att inför en rivning av detta hus måste en plan att försörja hus 46 och 47 tas fram.

Vidare anger strukturplanen att byggnaden på tomträtten **Kylhuset 4** (hus 32) ska bevaras av kulturmiljöskäl, men att den kan utvecklas. För att kunna utveckla denna tomträtt kommer i princip en totalrenovering krävas då byggnaden på tomträtten är eftersatt i såväl teknik som underhåll. Det kommer sannolikt även vara extra kostsamt att göra en totalrenovering då programhandlingarna föreslår att man ska behålla de gedigna materialen och lastkaj/skärmtak. Befintliga hyresgäster kommer behöva evakueras då de driver verksamhet inom livsmedel som inte är förenligt med bostäder. Byggnaden är vidare "bara" gulklassad, dvs Stadsmuseums tredje klassificeringsnivå, vilket bl a innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden. Mot bakgrund av ovan rekommenderar S:t Erik Markutveckling att stadsbyggnadskontoret istället överväger att riva huset för att ge plats för fler bostäder.

Strukturplanen anger även att tomträtten **Charkuteristen 1&7** (hus 31) ska bevaras av kulturmiljöskäl, men att den kan utvecklas. För att ha möjlighet att utveckla denna tomträtt kommer i princip en totalrenovering krävas då byggnaden på tomträtten är eftersatt i såväl teknik som underhåll. Det kommer även vara extra kostsamt att göra en totalrenovering i och med att man måste göra avvägda ändringar och mindre tillägg i och med de enkla volymerna och att fasaderna är känsliga för tillägg som det står skrivet om i strukturplanen. Även denna byggnad är "bara" gulklassad. S:t Erik Markutveckling rekommenderar att stadsbyggnadskontoret överväger att riva huset för att ge plats för fler bostäder.

S:t Erik Markutveckling AB med dotterbolag



Marie Wallhammar
VD

Bilaga: S:t Erik Markutveckling AB - sakägare via dotterbolag

BILAGA

S:t Erik Markutveckling AB är via följande dotterbolag sakägare i programsamrådet för Slakthusområdet:

Dotterbolag	Tomträtt
Fastighets AB Palmfelt Center	Sandhagen 10
Fastighets AB Tuben	Kylhuset 4
Fastighets AB Runda Huset	Kylhuset 15
Fastighets AB Styckmästaren	Styckmästaren 1
Fastighets AB Charkuteristen	Charkuteristen 1 och 7; Isterbandet 3 och 6
Fastighets AB Kylrummet	Kylrummet 1, Kylfacket 1, Sandstuhagen 3
Kylfacket Förvaltning AB	Kylfacket 4
Fastighets AB Gavia	Hjälpslaktaren 9, Styckmästaren 3