

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93

Till
Exploateringsnämnden
2017-06-08

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 mfl i Johanneshov till Laterre Q-gruppen Holding AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl till Laterre Q-gruppen Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Detta är den första markanvisningen för bostäder i Slakthusområdet. Den gäller ett kvarter om ca 120 lägenheter i den första etappen. Markanvisningar för resterande kvarter i etapp ett planeras under 2017. Etappen beräknas vara utbyggd 2022 eller 2023. Hela Slakthusområdet beräknas vara färdigutbyggt 2030.



Bilden visar Slakthusområdet, blå markering visar markanvisningsområdet

Exploateringskontoret anordnade under mars/april 2017 en markanvisningstävling på ett kvarter i den första etappen i Slakthusområdet. Kvarteret innehåller ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Laterre Q-gruppen Holding AB (nedan kallad Bolaget) utsågs till vinnare i tävlingen efter att de lämnat högsta anbud. Exploateringskontoret och Bolaget har därför enats om ett avtal för markanvisning för det aktuella kvarteret. Bolaget ska efter fastighetsbildning, förvärva marken för 35 550 kr per kvm ljus BTA.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Inriktningsbeslut för hela Slakthusområdet fattades av exploateringsnämnden 2017-02-02 och antogs av kommunfullmäktige 2017-04-03.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett program för Slakthusområdet. Programområdet innehåller ca 4000 bostäder. Exploateringsnämnden har fattat inriktningsbeslut för området 2017-02-02 och kommunfullmäktige fattade beslut 2017-04-03. Slakthusområdet kommer att delas in i etapper för detaljplaneläggning och genomförande av den nya bebyggelsen. Detta är den första markanvisningen i området och den ingår i första etappen för Slakthusområdet. Etappen kommer att bestå av kvarter för bostäder, skolor, förskolor och idrottshall. Etappen rymmer sju kvarter för bostäder om totalt ca 700 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna. Övriga bostadskvarter i etappen kommer att markanvisas under 2017 efter ett jämförelseförfarande. Tre byggherrar per kvarter kommer att bjudas in till jämförelseförfarandet och bidragen kommer att utvärderas efter jämförelseparametrarna gestaltning, gröna tak och väggar, mobilitet och bostadsgårdar på tak. Hälften av kvarteren kommer att markanvisas för hyresrätter och den andra hälften som bostadsrätter.

Anbudstävling

Som underlag för aktuell markanvisning hölls en anbudstävling för flerbostadshus i ett kvarter om ca 120 lägenheter.

Slakthusområdet är idag ett industriområde. Det finns ingen bostadsbebyggelse i området. Anbudstävlingen annonserades på kontorets webbplats.

Inbjudan att lämna anbud skickades även ut per post till ca 100 byggherrar. 18 svar erhöles varav 17 lämnade anbud. Anbuderna redovisas i tabellen nedan.

Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/ljus BTA
Laterre Q-gruppen Holding AB	35 550
Anbudsgivare nr 7	32 155
Anbudsgivare nr 15	31 050
Anbudsgivare nr 1	29 000
Anbudsgivare nr 12	28 600
Anbudsgivare nr 5 och nr 17	28 100
Anbudsgivare nr 2	27 100
Anbudsgivare nr 3 och nr 10	26 500
Anbudsgivare nr 14	25 551
Anbudsgivare nr 8	25 000
Anbudsgivare nr 11	24 310

Anbudsgivare nr 6	23 006
Anbudsgivare nr 13	22 100
Anbudsgivare nr 16	21 500
Anbudsgivare nr 4	15 600

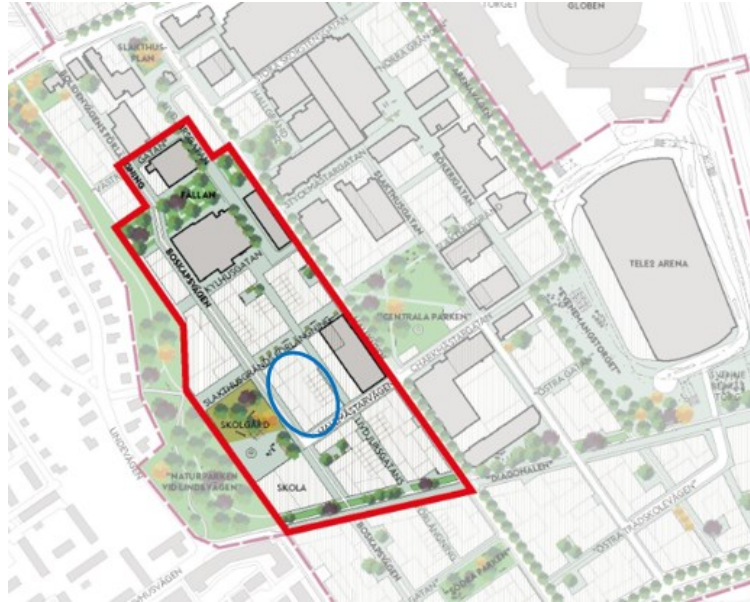
Det vinnande bolaget är ett samägt bolag mellan Laterre Holding AB och Q-gruppen Projekt AB/Q-gruppen Holding AB i samarbete med arkitektkontoret Theory Into Practice.

Tidigare beslut

2010-06-21	KF	Godkännande av Vision Söderstaden 2030
2010-11-18	Expln	Utredningsbeslut för programarbete
2011-12-08	Sbn	Beslut att påbörja programarbete samt antagande Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden
2011-12-12	Fsn	Beslut att genomföra lokaliseringsstudie för etablering av nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde samt att utreda utvecklingsmöjligheterna för de byggnader staden avser äga långsiktigt.
2011-12-15	Expln	Godkännande reviderat projektdirektiv
2012-06-19	Fsn	Beslut att genomföra fördjupade utredningar för nytt livsmedelscentrum i Larsboda
2013-02-07	Expln	Beslut att utreda förutsättningarna för handel och bostäder inom södra delarna av Slakthusområdet och träffa intentionsavtal med IKEA Fastigheter AB, IKANO Retail Centres Sweden AB och IKANO Bostad AB.
2013-05-23	Sbn	Godkännande av de ändrade förutsättningarna för programarbetet som handelsetableringen innebar och uppdrag att genomföra programsamråd.
2014-01-15	Expln	Reviderat utredningsbeslut. Därefter anmält i KS ekonomiutskott
2016-02-04	Expln	Remissvar programsamråd
2016-10-20	Expln	Förvärv av byggnader från S:t Erik Markutveckling AB. Hemställt till KF
2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Det kan bli aktuellt med stadsradhus inom kvarteret.



Röd markering visar etappgränsen, blå markering visar markanvisningsområdet

Parkering inom Slakthusområdet ska förläggas under mark. Parkering planeras att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp. Om gemensamma garage inte är möjliga ska parkeringsbehovet lösas helt inom den egna fastigheten.

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 har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal avseende överlåtelse av mark, vilket har undertecknats av Bolaget.

Bolaget kommer att tillträda marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Köpeskillingen ska erläggas senast på tillträdesdagen och uppgår till 35 550 kr/ljus BTA för flerbostadshus med värdetidpunkt 2017-04.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela Slakhusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03. Markanvisningen ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut kommer att fattas under 2019 eller 2020.

Bolaget ska efter planläggning och fastighetsbildning förvärva marken för 35 550 kr per ljus BTA för flerbostadshus, värdetidpunkt 2017-04.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att starta under slutet av 2017 och kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022/2023. Innan den nya byggnationen kan börja måste ett antal byggnader rivas. Staden har rådighet över de byggnader som behöver rivas inom etappen.

Beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom etappen kommer att fattas under hösten 2017. Genomförandebeslut för den första etappen bedöms kunna tas under 2019 eller 2020.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det kommer att finnas många olika aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att projektet nu går in i ett markanvisningsskede och att planläggning av kvarteren i Slakthusområdet ska ske tillsammans med byggherrar.

Markanvisningen är ett första steg till omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel.

Anbudstävlingen visade på ett stort intresse för Slakthusområdet och markanvisningen kommer att bidra till ett finansiellt tillskott till staden. Priset ger en indikation på markvärdena i området och därmed kan jämförelseförfarandet för övriga kvarter inom etappen starta.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal
3. Anbudsunderlag