

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93

Till
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Markanvisning för studentbostäder och forskarbostäder till Svenska Studenthus Holding 1 AB samt idrottshall till Fastighetskontoret inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för student- och forskarbostäder till Svenska Studenthus Holding 1 AB samt idrottshall till Fastighetskontoret inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl 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

Markanvisningarna avser två kvarter inom den första etappen i Slakthusområdet. Det blåmarkerade kvarteret (Ao) markanvisas för studentbostäder och förskola till Svenska Studenthus Holding 1 AB samt idrottshall till Fastighetskontoret. Det gulmarkerade kvarteret (An) markanvisas för forskarbostäder till Svenska Studenthus Holding 1 AB.



Bild över Slakthusområdet. Röd markering visar etappgränsen. Blå markering visar kvarter för studentbostäder och idrottshall. Gul markering visar kvarter för forskarbostäder.

En direktanvisning görs för idrottshall till Fastighetskontoret. Idrottshallen samordnas med bostäder. Svenska Studenthus Holding 1 AB får markanvisning för student- och forskarbostäder samt förskola.

Marken för idrottsanläggningen kommer att föras över till Fastighetskontoret för bokfört värde. Marken för bostäderna avses upplåtas med tomträtt.

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

Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detta är den andra markanvisningen i den första etappen för Slakthusområdet.

Idrottsförvaltningen har utrett att det finns ett behov av en idrottshall i Slakthusområdet när området omvandlas. Markanvisning för idrottshall görs till Fastighetskontoret som ansvarar för utbyggnaden av idrottshallen. För ett effektivt

markutnyttjande kommer idrottshallen att samordnas med bostäder.

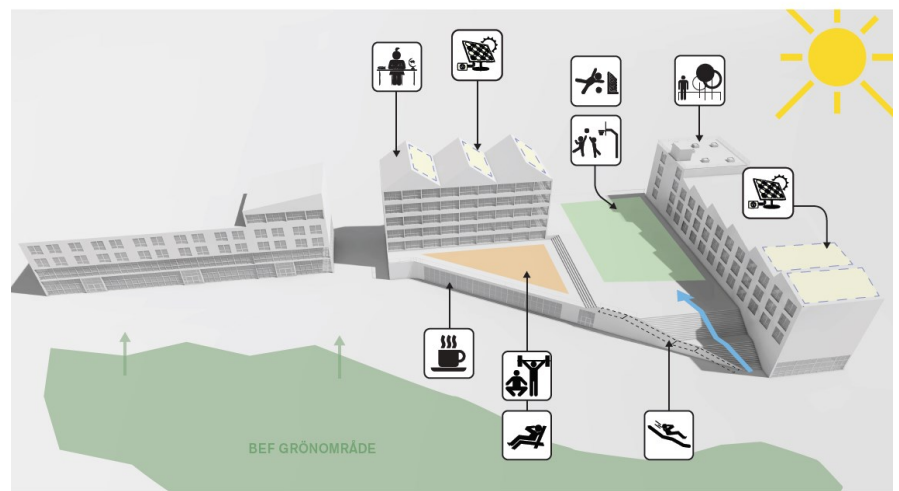
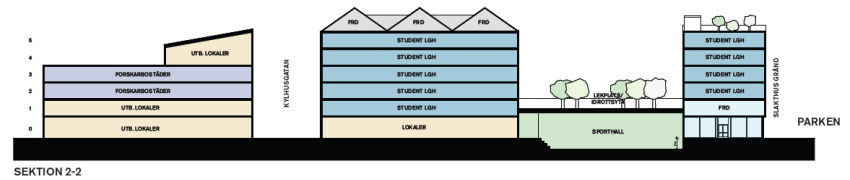
Svenska Studenthus Holding 1 AB markanvisas två kvarter för student- respektive forskarbostäder. Svenska Studenthus Holding 1 AB har visat att de kan lösa samordningen av idrottshall och bostäder på ett bra sätt. Svenska Studenthus Holding 1 AB ska bygga en förskola om fem avdelningar i kvarteret.

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
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
2017-06-08	Expln	Markanvisning av ett kvarter inom den första etappen

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 176 lägenheter i flerbostadshus. Svenska Studenthus Holding 1 AB föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt för student- och forskarbostäder. Svenska Studenthus Holding 1 AB ska bygga 148 studentbostäder samt en förskola med fem avdelningar i kvarter Ao och 28 forskarbostäder i kvarter An. Fastighetskontoret ska bygga en idrottshall i kvarter Ao.



Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

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 Svenska Studenthus Holding 1 AB och Fastighetskontoret.

Svenska Studenthus Holding 1 AB och Fastighetskontoret kommer att tillträda marken när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Ca 100 byggherrar har ansökt om markanvisning i Slakthusområdet. Svenska Studenthus Holding 1 AB har valt för att de har visat att de kan klara samordningen mellan bostäder och idrottshall på ett bra sätt. Ett annat skäl är att Svenska Studenthus Holding 1 AB har omvandlat sitt studentbostadshus i Råcksta till genomgångsbostäder för nyanlända som staden hyr genom SHIS Bostäder. Idrottshallens tak kommer att nyttjas som

gård. Student- och forskarbostäder samt idrottshallen blir ett positivt bidrag till liv och rörelse i Slakthusområdet.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken för idrottsanläggningen kommer att föras över till fastighetskontoret för bokfört värde. Marken för bostäderna avses upplåtas med tomträtt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaderna.

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 projektet då det ger ett tillskott av bostäder och idrottsverksamhet i området samt ett finansiellt tillskott till staden. Markanvisningen bidrar till omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel.

Att idrottshallen kläs in med bostäder bidrar till ett effektivt markutnyttjande och är positivt för gestaltningen av kvarteret.

Student- och forskarbostäder samt idrottshallen blir ett positivt bidrag till liv och rörelse i Slakthusområdet. Vidare bidrar bostäderna och idrottsanläggningen till programmets vision om en levande stadsdel för alla.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal Svenska Studenthus Holding 1 AB
3. Markanvisningsavtal Fastighetskontoret