

Handläggare
Patrik Dahlin
08-508 264 89

Till
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Markanvisning för garage inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov till Stockholm Parkering AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar utrymme för underjordiskt parkeringsgarage till Stockholms Stads Parkerings AB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal för grundskola inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl med SISAB rörande underbyggnation med garage.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 12
Växel 08-508 276 00
eric.dahlen@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Under 2017 har samtliga kvarter inom Slakthusområdet etapp 1 utom ett markanvisats. Ett villkor som byggaktörerna förbundit sig till är att förlägga sin bilparkering i gemensamt garage. Fördelar med ett gemensamt garage är bland annat att det kan inrymma besöksparkering och utrymme för olika områdes-gemensamma mobilitetsåtgärder, som bilpool och lastcykelpool.

Stockholms Stads Parkerings AB, nedan kallat Stockholm Parkering, förlåst få en direktanvisning för att anlägga ett parkeringsgarage under mark inom kvarter Az. Garaget inryms under skola och skolgård, sedan tidigare markanvisade till SISAB.



Karta som visar vilka kvarter som ingår i den första etappen samt kvarter Az där Stockholm Parkering föreslås få en markanvisning för att anlägga ett parkeringsgarage.

Efter 3D-fastighetsbildning avses utrymmet för garage upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering. Garaget ska möjliggöra för samtliga etappens byggaktörer att tillgodose sina parkeringsbehov och vara delaktiga i gemensamma mobilitetsåtgärder.

Kvarteren ingår i den detaljplan för vilken Start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018. Närmare innehåll och utformning av förslaget kommer att prövas i planprocessen.

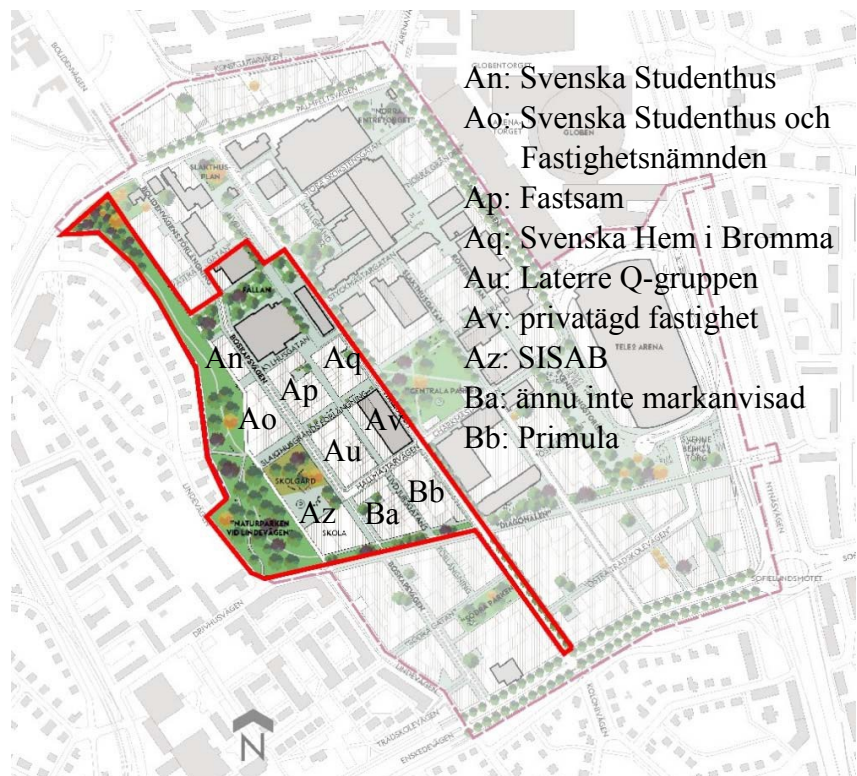
Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detta är det fjärde markanvisningsärendet i den första etappen.

I etapp 1 kommer även byggherrar som tidigare fått markanvisning inom etappen att ingå:

- Svenska Studenthus AB (studentbostäder och förskola)
- Fastighetsnämnden (idrottshall)
- Laterre Q-gruppen Holding AB (bostäder och förskola)
- Fastsam (bostäder)
- Svenska Hem i Bromma (bostäder)
- Primula (bostäder och förskola)
- SISAB (grundskola)

Även den privatägda fastigheten Kylfacket 3 (kvarter Av) kommer att ingå i detaljplanearbetet.



Kvartersförteckning och markanvisade aktörer inom etapp 1. För kvarter Az föreslås Stockholm Parkering få en markanvisning för att anlägga ett parkeringsgarage under den skola och skolgård som SISAB har blivit markanvisade.

Parkeringsgarage

I planprogrammet för Slakthusområdet står det att all bilparkering ska förläggas under mark. Dessutom är inriktningen att parkering i första hand ska lösas genom parkeringsköp i gemensamma garage.

För att möjliggöra detta föreslås nu en markanvisning till Stockholm Parkering för ett underjordiskt parkeringsgarage. Garaget dimensioneras för att minst täcka bilparkeringsbehovet för den första etappen i Slakthusområdet.

Tidigare beslut

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
2017-06-08	Expln	Markanvisning av ett kvarter inom den första etappen
2017-08-24	Expln	Markanvisning av två kvarter inom den första etappen
2017-12-07	Expln	Markanvisning av fyra kvarter och tre befintliga byggnader inom den första etappen
2018-02-22	Sbn	Godkänt Start-PM för den första etappens detaljplan

Markanvisning

Stockholm Parkering föreslås få en markanvisning för ett underjordiskt parkeringsgarage i kvarter Az. Garaget ska möjliggöra för etappens samtliga byggaktörer att tillgodose sina parkeringsbehov och vara delaktiga i gemensamma mobilitetsåtgärder. Byggaktörerna träffar avtal med Stockholm Parkering om parkeringsköp.

Parkeringsgaraget anläggs i ett plan och ska rymma ca 230 bilplatser, plats för bilpool, lastcykelpool och leveransskåp.

Garaget ska också inhysa en elnätstation. Utrymmet för elnätstationen ska upplåtas av Stockholm Parkering utan ersättning.

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 med Stockholm Parkering, vilket har undertecknats av Stockholm Parkering. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bl a:

- *Logistikcentrum*: Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för.
- *Slakthusområdets kvalitetsprogram*: Staden håller på att ta fram ett kvalitetsprogram för allmän plats vilket ska följas.
- *Placering av elnätsstationer*: En elnätsstation ska placeras inom garageanläggningen.

Stockholm Parkering föreslås efter 3D-fastighetsbildning få utrymmet för garage upplåtet med tomträtt. Tomträttsavgälden är 1250 kr per bilplats och år och regleras årligen enligt KPI.

Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet mellan Exploateringsnämnden och SISAB för grundskola i kvarter Az ska träffas. Där tydliggörs att det för SISABs räkning ska vara kostnadsneutralt att skola och skolgård underbyggs med garage. Eventuella merkostnader för uppförandet av skolbyggnad och skolgård som orsakas av garageanläggningen bekostas av Stockholm Parkering. SISAB och Stockholm Parkering behöver samarbeta i planering, projektering och genomförande av kvarter Az.

För en bedömning av Slakthusområdets samlade ekonomi hänvisas till inriktningsbeslutet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03. Markanvisningen ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut planeras under 2020.

Stockholm Parkering ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av parkeringsgaraget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen påbörjades första kvartalet 2018 och bedöms pågå i cirka tre år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske första kvartalet 2021 och första inflyttning bedöms till 2024. Innan den nya byggnationen kan börja måste ett antal byggnader rivas.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger en attraktiv lösning på bilparkeringshanteringen 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.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal