

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsbostäder till Micasa Fastigheter i Stockholm AB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller den första markanvisningen inom etapp 3 i Slakthusområdet. Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Micasa, föreslås få en markanvisning för cirka 90 lägenheter som vård- och omsorgboende.

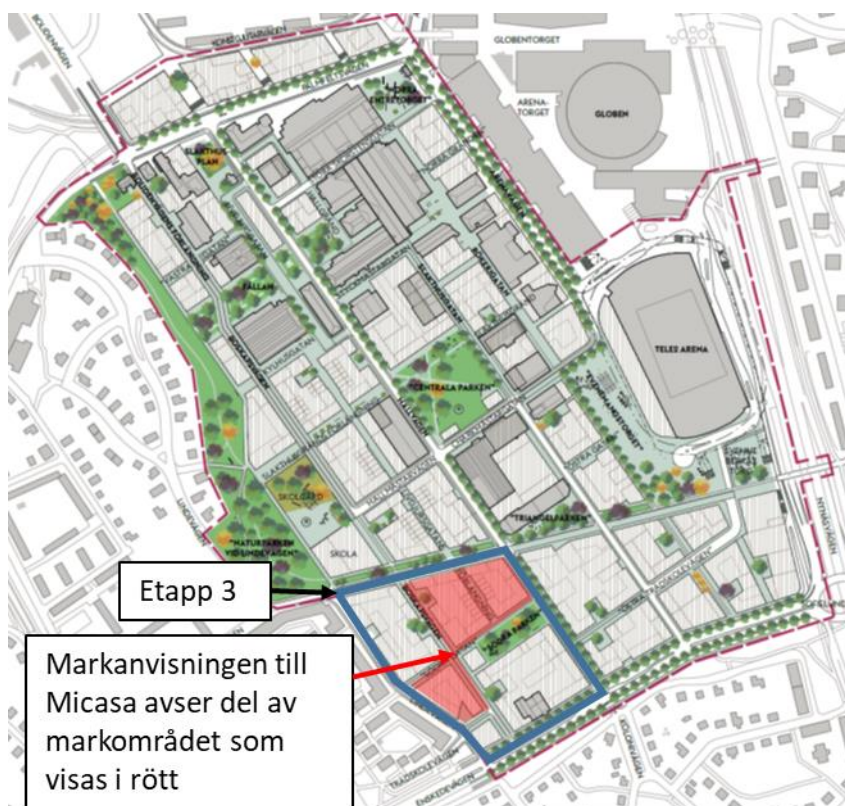
Markanvisningen avser del av markområdet som illustreras i rött i karta 1. Exakt lokalisering är inte bestämd på grund av att kvartersstrukturen i de södra delarna av Slakthusområdet för närvarande ses över. Beroende på vilket kvarter som blir aktuellt kan även Micasa komma att uppföra seniorbostäder som hyresrätt, som komplement till de 90 vård- och omsorgsbostäderna. Marken ska upplåtas med tomträtt.

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

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställning bedöms ske under 2020, i samband med beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom etapp 3. Närmare innehåll och utformning av förslaget kommer prövas i planprocessen.



Karta 1. Micasa föreslås få markanvisning för ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter inom del av det rödmarkerade markområdet. Området för etapp 3 illustreras med blå linje.

Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detaljplanen för den första etappen inom Slakthusområdet har varit på samråd. Detta är det första markanvisningsärendet för etapp 3. Planeringen utgår från det planprogram som beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2017 och det inriktningsbeslut för Slakthusområdet som fattades av Kommunfullmäktige 2017.

Området för markanvisningarna berör fyra befintliga fastigheter (Sandstuhagen 3, Johanneshov 1:1, Kylrummet 1 och Sandstugan 3) som ägs av Staden. Fastigheterna är, förutom Johanneshov 1:1, bebyggda med ett antal industribyggnader. Området har varit utarrenderat i avvaktan på fortsatt stadsutveckling. Tomträtterna och byggnaderna har köpts tillbaka av Staden för att möjliggöra stadsutvecklingen enligt planprogrammet för Slakthusområdet och industribyggnaderna avses på sikt rivas.



Karta 2. Markanvisningen till Micasa avser del av markområdet som illustreras i rött. För att möjliggöra exploatering behöver ett antal byggnader inom markområdet rivas, markeras med x. De aktuella byggnaderna finns inom tre fastigheter (Sandstuhagen 3, Kylrummet 1 och Sandstugan 3) som ägs av staden. Gränsen för etapp 3 illustreras i blått.

Micasa föreslås få en markanvisning för cirka 90 lägenheter för vård- och omsorgboende. Dessa finns med i Micasas boendeplan. Eftersom kvarterstrukturen för närvarande ses över i Slakthusområdets södra delar, där etapp 3 ingår, medför detta att kontoret inte kan peka ut ett exakt kvarter för markanvisningen. Beroende på kvarterstorlek, för det kvarter som bestäms för Micasa, kan även de 90 vård- och omsorgsbostäderna komma att kompletteras med seniorbostäder med hyresrätt.

Tidigare beslut

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
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg

Markanvisning

Micasa

Micasa föreslås få en markanvisning för cirka 90 lägenheter som vård- och omsorgboende (av Stadsdelsnämndens biståndsbedömt boende som prövas enligt Socialtjänstlagen, SoL) inom del av markområdet som illustreras i karta 1.

Exakt lokalisering för dessa lägenheter är inte bestämt på grund av att kvarterstrukturen i de södra delarna av Slakthusområdet för närvarande ses över. Beroende på vilket kvarter som blir aktuellt kan även Micasa komma att uppföra seniorbostäder som hyresrätt, som komplement till de 90 vård- och omsorgsbostäderna. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningsavtal

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret har upprättat förslag till markanvisningsavtal. 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.
- *Sopsug*: Den blivande fastigheten ska anslutas till sopsugssystem med kommunalt huvudmannaskap
- *Bilparkering*: Bilparkering kommer lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp.
- *Kvalitetsprogram för offentliga rum*: Stadens framtagna kvalitetsprogram för allmän plats ska följas
- *Bostadsgård på tak kan bli aktuellt*.
- *Bolaget ska arbeta med gröna tak och väggar*.
- *Placering av elnätsstationer*: Det kan bli aktuellt med nätstation inom kvarteret.
- *Att markområdet berörs av nya tunnelbanan*. Bolaget är införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggd tunnelbana till söderort och accepterar den påverkan och intrång det innebär.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställning bedöms ske under 2020, i samband med beslut om markanvisningar för övriga kvarter inom etapp 3.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningar ingår i inriktningsbeslutet som har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03.

Micasa ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017. De här markanvisningarna bidrar bl.a. till:

- stadens mål om markanvisning av bostäder och bostäder med blandade upplåtelseformer och för äldre
- markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen
- markanvisningar i nya tunnelbanans influensområde

Jämställdhet

Sedan inriktningsbeslutet har Staden beslutat att exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas

med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Dagens markanvändning inom markområdet består främst av industribyggnader och hårdgjorda ytor. Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk och parker och aktiva bottenvåningar för att öka tryggheten. Området för markanvisningen är inom gångavstånd till planerad tunnelbana vilket gynnar kvinnors resmönster, eftersom de tenderar att resa kollektivt i större utsträckning än män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen avses påbörjas 2020 och bedöms pågå i cirka tre år. Genomförandebeslut för etapp 3 planeras 2023. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast 2023-2024 och första inflyttning bedöms till 2026. Innan den nya byggnationen kan börja måste ett antal byggnader rivas.

De topografiska förutsättningarna för etapp 3, med stor höjdskillnad från befintliga Hallvägen ner till Enskedevägen innebär att det kommer krävas betydande markarbeten för att förbereda området för exploatering. Omfattande masshantering och losshållning (sprängning) och bergschakt kommer vara nödvändig för grundläggning av de nya kvarteren. FUT startar arbeten med nya tunnelbanan under 2020 varefter framdrift av huvudtunnel för tunnelbanan under Slakthusområdet kommer beröra flera av kvarteren i etappen.

För att inte grundläggningsarbeten i de nya kvarteren ska begränsas av onödiga produktionsbegränsningar på grund av att tunnelbanans huvudtunnlar redan är byggda, planerar staden att i förväg utföra den loss hållning av berg och schakt som behövs och som kan påverka nya tunnelbanans sträckning.

Risker

Detaljplanen för etapp 3 kommer innehålla flera aktörer och komplexa frågeställningar. Kontoret kommer genomföra en riskanalys inom ramen för det arbete som pågår med att se över gatu- och kvartersstruktur för de södra delarna av Slakthusområdet.

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

Markanvisningarna berörs av detaljplan 2014-18909 och järnvägsplan med diarienummer FUT 2017-0084 för nya tunnelbanan till söderort vilket kräver en dialog kring planering och genomförande med Regionen och FUT. Tunnelbanan planeras byggas ut under de kommande åren med planerad trafikstart cirka 2027/2028.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på detta projekt eftersom det ger ett tillskott av vård- och omsorgsbostäder, samt eventuellt även seniorbostäder med hyresrätt.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto