

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Markanvisning för kontor inom fastigheten Isterbandet 6 m.fl. i Slakthusområdet till Fastighets AB Charkuteristen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Isterbandet 6, samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och del av fastigheten Isterbandet 3 till Fastighets AB Charkuteristen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

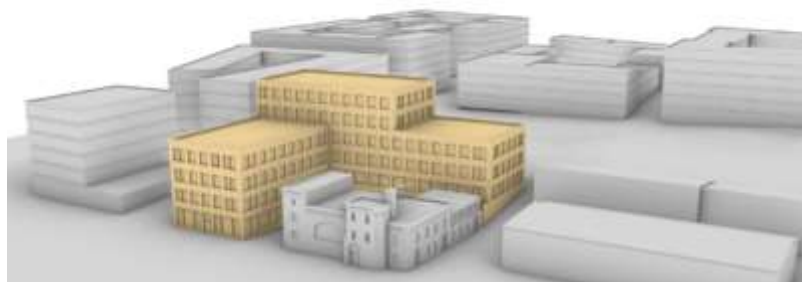
Ärendet gäller markanvisning för kontor inom Slakthusområdets tredje bebyggelseetapp, etapp 3, till Fastighets AB Charkuteristen. Markanvisningen i detta ärende möjliggör kontor om cirka 7 500 kvm BTA. Nämnden har tidigare fattat beslut om markanvisning inom etapp 3 vid två tillfällen. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för etapp 3 den 26 november 2020.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

Fastighets AB Charkuteristen, nedan Bolaget, är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som ägs av Stockholms Stad. Bolaget är tomträtthavare till fastigheten Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Bolaget önskar att byggrätten för kontor inom Isterbandet 6 utökas. För att möjliggöra en kvartersbildning enligt planprogrammet föreslås även att del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Isterbandet 3 markanvisas till Bolaget. Hela det framtida kvarteret föreslås upplåts med tomträtt.

Inom Isterbandet 6 finns en byggnad från tidigt 1900-tal som har ett kulturhistoriskt värde och inte får rivas enligt gällande detaljplan. Utvecklingsförslaget innebär att originalbyggnaden behålls, medan senare tillägg rivs. Kring den befintliga byggnaden föreslås en ny kontorsbyggnad i 4-6 våningar. Lokaler föreslås i bottenvåningen i delar av kvarteret. Totalt föreslås cirka 7 500 kvm BTA i befintlig och ny bebyggelse, inom det kommande kvarteret. Detta bedöms motsvara omkring 450 arbetsplatser.



*Skiss över det framtida kvarteret, sett från Enskedevägen. Originalbygganden (grått) bevaras och föreslås kompletteras av ny bebyggelse i fyra-sex våningar (orange).
Bilden framtagen av White*

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Etappen ingår i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet, som Kommunfullmäktige tog den 22 mars 2021.

Bakgrund till markanvisningen

Detta ärende berör markanvisning för ett kvarter inom den tredje utbyggnadsetappen av Slakthusområdet. Sedan tidigare har nämnden fattat beslut om markanvisning till fem bolag för totalt cirka 465 lägenheter inom etapp 3. Stadsbyggnadsnämnden godkände Start-PM för etapp 3 den 26 november 2020.

Kommunfullmäktige fattade reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet den 22 mars 2021.

Etapp 3 ligger i Slakthusområdets sydvästra del. Kontoret har påbörjat arbete med rivning av flera byggnader inom området, samt inlett arbete för den marksänkning som krävs för att möjliggöra en kvartersstruktur enligt planprogrammet. De förberedande arbetena genomförs inom ramen för det genomförandebeslut som Kommunfullmäktige fattade den 18 mars 2019.



Karta 1. Etapp 3 är lokaliserad i Slakthusområdets sydvästra del.

Bolaget, dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som ägs av Stockholms Stad, är tomträtthavare till fastigheten Isterbandet 6 i Slakthusområdet. Isterbandet 6 är lokaliserad i södra delen av Slakthusområdet, mot Enskedevägen. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för elteknisk anläggning, småindustri och kontor och får enligt gällande tomträttsavtal användas för kontor. Idag arbetar knappt 100 personer i byggnaden.



Karta 2. Isterbandet 6, i rött, ligger i södra delen av Slakthusområdet vid Enskedevägen. I grönstreckat illustreras området för etapp 3.

Originalbyggnaden inom Isterbandet 6, som ursprungligen användes som transformatorstation, uppfördes i början av 1900-talet. Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Byggnaden är även kulturvärdesklassad (q) och får inte rivas enligt gällande detaljplan. Originalbyggnaden har byggts till i omgångar under 1970- och 90-talet. Totalt rymmer byggnaden cirka 2 000 kvm BTA.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för totalt cirka 7 500 kvm BTA kontor, detta avser befintlig och ny bebyggelse. Den kulturvärdesklassade byggnaden får inte rivas. Om tillbyggnaderna ska bevaras eller ej kommer utredas vidare under detaljplaneskedet.



Foto 1. Originalbyggnaden från 1910-talet, foto taget från Enskedevägen. Foto: White

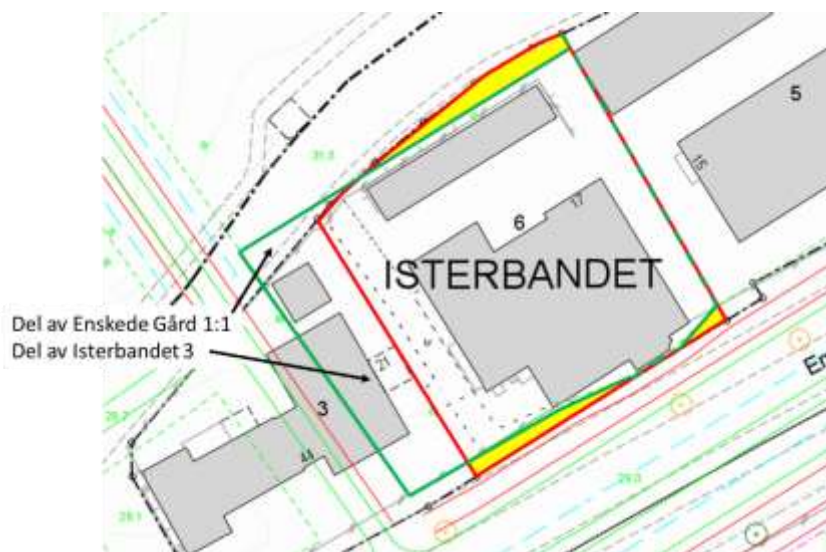
Tidigare beslut

Nedan följer ett urval av beslut som fattats för Slakthusområdet. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning av etapp 3 den 26 november 2020.

2010-11-18	ExplN	Utredningsbeslut Slakthusområdet
2017-02-02	SbN	Godkänt program för Slakthusområdet
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet
2019-03-18	KF	Genomförandebeslut markförberedande åtgärder, samt köp av p-hus Palmfelt Center
2019-12-12	ExplN	Markanvisning av ett kvarter inom etapp 3 till Micasa
2020-11-26	SbN	Godkänd start-PM för etapp 3:s detaljplan
2020-12-17	ExplN	Markanvisning av fyra kvarter inom etapp 3 till Einar Mattsson, Selvaag Bostad, Aros Bostadsutveckling och Klöver
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet, samt genomförandebeslut etapp 1

Markanvisning

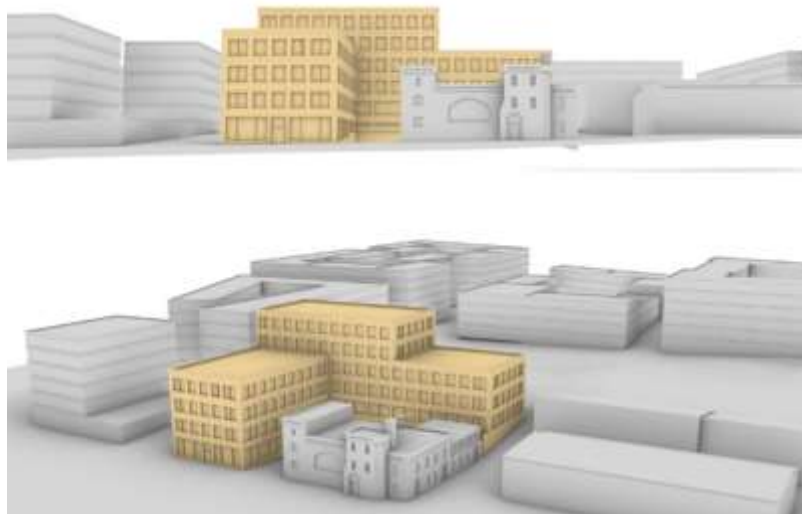
I och med Slakthusområdets omvandling önskar Bolaget att befintlig bygggrätt för kontor inom Isterbandet 6 utökas. För att möjliggöra en kvartersbildning enligt planprogrammet föreslås även att del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Isterbandet 3 markanvisas till Bolaget. Hela det framtida kvarteret föreslås upplåts med tomträtt.



Karta 3. Isterbandet 6 i rött. Föreslagen framtida kvartersbildning i grönt, där del av Enskede Gård 1:1 och del av Isterbandet 3 föreslås markanvisas till Bolaget. Gulmarkerat är del av Isterbandet 6 som avses överlätas till Stadens fastighet.

Utvecklingsförslaget innebär att originalbyggnaden från 1910-talet behålls, medan senare tillägg rivs. Kring den befintliga byggnaden föreslås en ny kontorsbyggnad i 4-6 våningar. Lokaler föreslås i bottenvåningen mot Boskapsvägen och Enskedevägen. Totalt föreslås cirka 7 500 kvm BTA inom det kommande kvarteret, i ny och befintlig bebyggelse. Detta bedöms motsvara omkring 450 arbetsplatser.

Skisserna nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 1. Skiss över det framtida kvarteret, sett från Enskedevägen. Originalbygganden bevaras och kompletteras med ny bebyggelse i fyra-sex våningar. Bilden framtagen av White

Principer för markanvisning och markpris

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bland annat att:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Logistikcentrum.** Bolaget ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som ska finnas under utbyggnadstiden.
- **Parkering och mobilitet.** Bolaget ska arbeta efter de högre ambitionsnivåerna enligt stadens strategi för gröna parkeringstal och även ta fram en resplan. Bilparkering ska lösas i gemensamt garage genom parkeringsköp, om inte gemensamma garage anläggs ska Bolaget inrymma parkering inom den egna kvartersmarken i underjordsgarage.
- **Socialt värdeskapande.** Bolaget ska arbeta för att projektet ska bidra till socialt värdeskapande i enlighet med stadens modell för SVA.
- **Kvalitetsprogram** för allmän plats och **gestaltningsprogram** för kvartersmark ska följas.
- **Del av Isterbandet 6** som enligt kommande detaljplan ska bli allmän plats ska vederlagsfritt överföras till Stadens fastighet genom fastighetsreglering.

Marken för Isterbandet 6 avses fortsätta upplåtas med tomträtt och del av Enskede Gård 1:1 och Isterbandet 3 avses upplåtas med tomträtt. För detta kvarter ska tomträttsavgälden baseras på ett markvärde om 16 200 kr/m² BTA för lokaler ovan bottenvåning i ny bebyggelse respektive 13 500 kr/m² BTA för lokaler ovan bottenvåning i befintlig bebyggelse med nyttjandebegränsningar t.ex. i form av kulturmärkning. För bottenvåningslokaler baseras tomträttsavgälden på 10 800 kr/m² BTA. Samtliga markvärden avser värdetidpunkt januari 2020.

De första åren kan avgäldsreduktion bli aktuellt som kompensation för eventuella rivningar med mera som behövs för den nya byggrätten.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-06-10 (dnr 2020-04-719).

Planbeställning

Exploateringen ingår i pågående detaljplanearbete för etapp 3. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för projektet Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Markanvisningen ingår i underlaget för det reviderade inriktningsbeslutet, som Kommunfullmäktige fattade beslut om den 22 mars 2021.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som Kommunfullmäktige fattade beslut om den 22 mars 2021.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att kunna antas fjärde kvartalet 2023 för att därefter kunna vinna laga kraft. Kontoret planerar att

inleda arbeten med ledningar och gator under 2025, varefter byggherrarna inom planområdet bedöms kunna tillträda och byggstarta från år 2027.

Under tredje kvartalet 2023 beräknas överenskommelser om exploatering tecknas med bolagen inom etappen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Risker och osäkerheter för etapp 3 som helhet redovisades i föregående tjänsteutlåtande, dnr E2020-04807.

För detta projekt specifikt finns osäkerheter kopplat till Ellevios verksamhet inom grannfastigheten Isterbandet 5. Bolaget ska undersöka säkerhetsavstånd m.m. med tanke på strålning och buller under detaljplanarbetet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet eftersom det är ett viktigt led i utvecklingen av Slakthusområdet. Markanvisningen skapar förutsättningar för fler arbetsplatser i söderort generellt och i den södra delen av Slakthusområdet specifikt, där det bidrar till att området befolkas dagtid, vilket är värdefullt.

Slut