

Handläggare
Emma Kölborg
08-508 876 57

Till
Exploateringsnämnden
2021-08-26

Tidig markreservation för bostäder och kontor inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Johanneshov till Klöver AB (publ)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger en tidig markreservation för bostäder och kontor inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Klöver AB (publ) och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om tidig markreservation enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 57
Växel 08-508 276 00
emma.kolborg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kontoret föreslår att en tidig markreservation ges till Klöver AB (publ), nedan kallat Klöver, för utveckling av ny bebyggelse ovan och intill spårområdet vid Arenavägen i Johanneshov. Det handlar om cirka 24 000 kvadratmeter BTA fördelat på cirka 120 lägenheter i flerbostadshus och cirka 800 nya arbetsplatser.

Området för den tidiga markreservationen ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Söderstaden ska omvandlas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö som kopplar samman omkringliggande stadsdelar. Markreservationsområdet ligger i delområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen där programarbete pågår.

Området vid norra delen av Arenavägen och spårområdet kan utvecklas under förutsättning att Region Stockholms spårområde för tunnelbanan tas bort och att spårområdet för tvärbanan kan överbyggas. Klöver har i tidigt skede tagit fram två principlösningar för överbyggnad av tvärbanan.

Den tidiga markreservationen ger Klöver ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen. Innan markanvisning kan ges behöver flera osäkerheter på platsen för markreservationsområdet klargöras. Bland annat behöver tekniska lösningar för överbyggnad av spårvägen utredas mer ingående och erforderliga överenskommelser med Region Stockholm tecknas. Klöver har valts som utvecklare av området genom direktanvisning.

Delar av den blivande kvartersmarken föreslås upplåtas med tomträtt till Klöver, andra delar föreslås överlåtas med äganderätt.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-08-19.

Bakgrund till den tidiga markreservationen

Området för den tidiga markreservationen ingår i planprogramområdet för Gullmarsplan-Nynäsvägen som tillsammans med Slakthusområdet och Globenområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Söderstaden ska enligt översiktsplanen utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö som kopplar samman omgivande stadsdelar. Visionen är att Söderstaden ska bli en dynamisk och levande stadsmiljö där alla känner sig välkomna. Genom hållbar stadsutveckling ska

Söderstaden bli en trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare.



Söderstadens delområden.

Inom delområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen finns viktiga infrastrukturfunktioner för olika trafikslag. Här finns tunnelbanans gröna linje som delar sig i tre grenar söderut, tvärbane förbindelse, bussar och Södra Länken som binds samman med Nynäsvägen. Utbyggnaden av tunnelbanans blå linje i söderort innebär att nuvarande spår mellan Gullmarsplan och Sockenplan på tunnelbanans gröna linje mot Hagsätra tas ur bruk.

Gullmarsplan har med sitt centrala läge potential att bli ett nav i söderort och ska utvecklas till att vara en bytespunkt för kollektivtrafik väl integrerad i stadsmiljön. Nuvarande barriärer ska byggas bort för att skapa bättre kopplingar till omkringliggande stadsdelar.



Planprogramområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen markerat i gult.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM, Dnr 2020-02613, för planprogramområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen 2020-11-26. I programområdet har ännu inga markanvisningar gjorts.

För området som nu är aktuellt för tidig markreservation gäller idag detaljplaner enligt vilka området är avsett för olika trafikändamål och gator. Kontoret ser fördelar med att i ett tidigt skede ta in en byggaktör som kan påbörja utredningar om spårområdets möjligheter till överbyggnad med anledning av visionen om att minska spårområdets barriäreffekt.

Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning på kommersiella lokaler i tillväxtregioner. I juni år 2020 omfattade Klöverns innehav en total uthyrningsbar yta om cirka 2 550 000 kvadratmeter. Klövern har under de senaste åren fått två markanvisningar i närområdet

- cirka 9000 m² BTA bostäder inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Slakthusområdet, vilket motsvarar cirka 90 lägenheter.

- cirka 3 000 m² BTA för centrumändamål inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 samt utökad byggrätt för kontor inom del av Arenan 2.

Klövern äger ett större bestånd i Globenområdet och Slakthusområdet som ägare för fastigheterna Arenan 2, 3, 6 och 8 och som tomträttsinnehavare för Sandhagen 8. Klöveren har valts genom direktanvisning för att deras fastigheter Arena 6 och Arenan 3 angränsar till markreservationsområdet och utvecklingen av markreservationsområdet hör nära samman och planeras med fördel tillsammans med de fastigheterna. Klöveren är också ett väl etablerat bolag som har organiserat sig för att ta sig an de tekniska och organisatoriska utmaningarna som det innebär med en utveckling i och över ett spårområde.

I Söderstadens delområde Slakthusområdet pågår utvecklingen av en ny stadsdel innehållandes kontor, bostäder, hotell, skolor, handel med mera. Utbyggnaden av Slakthusområdet väntas vara färdigställd år 2033. Arenavägen, vilken sträcker sig mellan Slakthusområdets södra del vid Enskedevägen upp till busstorget vid Gullmarsplan, föreslås bli en lokal huvudgata. Arenavägens norra del ingår i området för den tidiga markreservationen.

I stadsdelen Johanneshov utgör cirka 47 % av bostäderna bostadsrätter och cirka 53 % hyresrätter, varav allmännyttans bestånd utgör tre procent. Cirka 100 % av bostäderna består av lägenheter i flerbostadshus. (www.statistikomstockholm.se, 2020)

Tidigare beslut

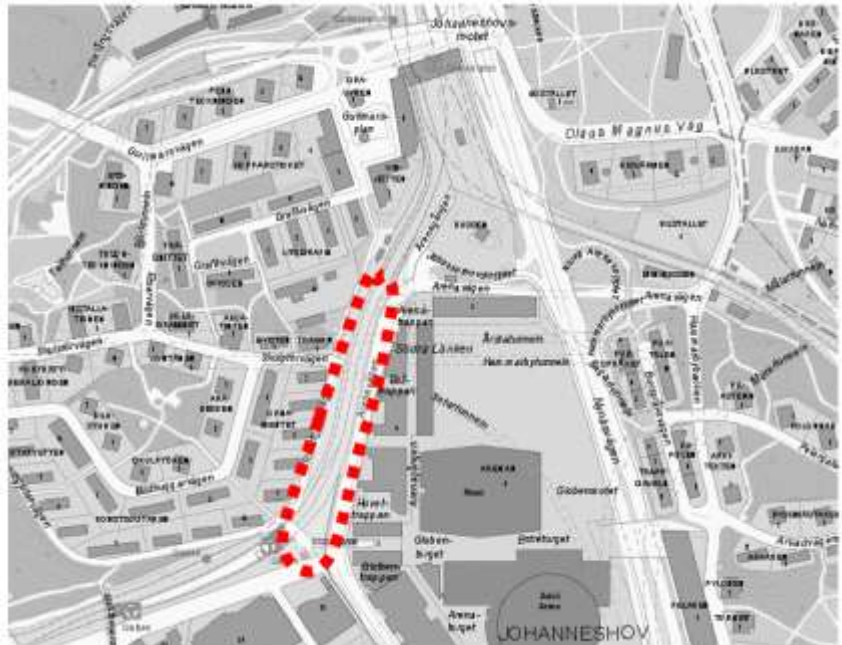
Området för den tidiga markreservationen ingår i stasutvecklingsområdet Söderstaden och omfattas av ett reviderat utredningsbeslut för Gullmarsplan som togs i Exploateringsnämnden 2020-11-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för planprogram Gullmarsplan-Nynäsvägen 2020-11-26, Dnr 2020-02613.

Tidig markreservation

Klövern har inkommit med ett förslag till ny bebyggelse ovan och intill spårområdet vid Arenavägen. Spårområdet kommer fortsatt att trafikeras av tvärbanan. Förslaget innebär en överbyggnad för att möjliggöra bebyggelse om cirka 24 000 m² BTA fördelat på cirka 50 % bostäder och 50 % kontor i

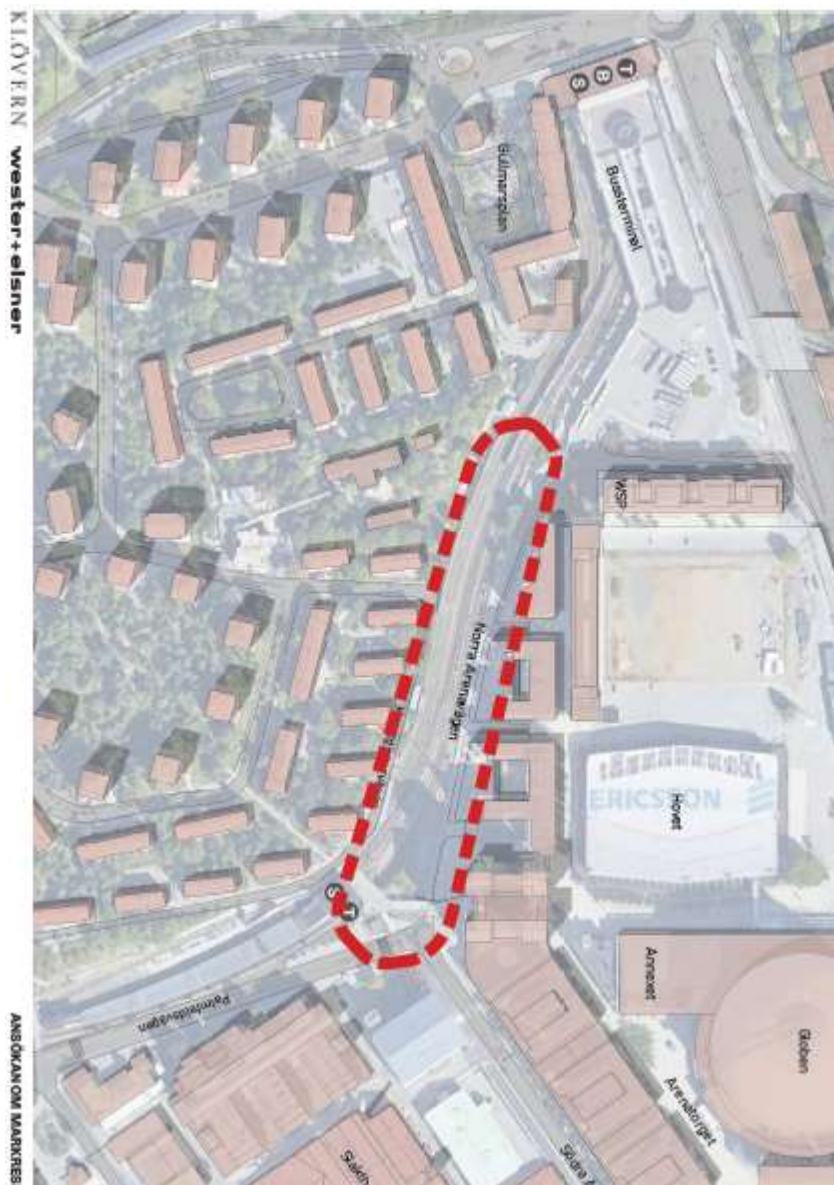
stadsdelen Johanneshov. Av bostäderna ska cirka 80 % upplåtas med bostadsrätt och 20 % upplåtas med hyresrätt. Det är oklart hur mycket bostäder och antalet arbetsplatser som kan skapas men en uppskattning är cirka 120 lägenheter och cirka 800 arbetsplatser.



Området för den tidiga markreservationen är markerad med röd streckad linje. I områdets södra spets kan utbredningen komma att justeras.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas inför markanvisning och i planprocessen.

Klöverns vision för utvecklingen av området i den tidiga markreservationen går i linje med Stadens vision för Söderstaden. Klöver vill binda samman markreservationsområdet med Gullmarsplan, Slakthusområdet och Globenområdet för att förverkliga en urban, tillgänglig och levande stadsdel. Den norra delen av Arenavägen kan omvandlas från trafikbarriär till en levande stadsgata med kopplingar i alla väderstreck.



Markering av området för tidig markreservasjon med ortofoto i bakgrunden.

Innan en markanvisning kan ges och markanvisningsavtal kan tecknas behöver flera osäkerheter på platsen för markreservationsområdet klarläggas. Om tekniska och ekonomiska förutsättningar inte finns för att genomföra ett överbyggnadsprojekt så upphör den tidiga markreservationen att gälla utan ersättning för någon av parterna.

Därför föreslår kontoret att en tidig markreservasjon ges nu, med sikte på en markanvisning år 2023 om förutsättningarna finns.

Klövern är ansvariga att utreda tekniska lösningar för överbyggnad av spårvägen samt för tecknande av erforderliga

överenskommelser med Region Stockholm om konstruktioner, byggnation m.m.

Den tidiga markreservationen ger Klöverns ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen och gäller under två år från nämndens beslut.

Staden och Klöverns är överens om följande indikativa markpriser och principer för marköverlåtelse och tomträtsupplåtelse

- vid försäljning av mark för kommersiella lokaler ska köpeskillingen baseras på 19 000 kr/m² BTA, i prisläge 2020-01-01.
- vid tomträtsupplåtelse för kommersiella lokaler ovan bottenvåning baseras tomträtsavgälden 18 000 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01 samt för kommersiella bottenvåningslokaler baseras avgälden på 12 000 kr/m² BTA i prisläge 2021-01-01.
- vid försäljning av mark för bostäder ska priset vid försäljning motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kronor per m² ljus BTA för bostäder. Markens värde bestäms av marknadsvärdet för motsvarande ändamål i Slakthusområdet och Gullmarsplan.
- marken för bostäder i hyresrätt avses upplåtas med tomträtt enligt de av kommunfullmäktige beslutade nivåer för tomträtsavgälder.

Expertrådet kommer att behandla ärendet för punkten 1 och 2 ovan 2021-08-19 (Dnr E2021-02423).

Detaljplaneprogram

Området för den tidiga markreservationen ingår i planprogramområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen som påbörjades genom beslut om start-PM 2020-11-26.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Området för den tidiga markreservationen omfattas av det reviderade utredningsbeslutet för Gullmarsplan-Nynäsvägen som togs i Exploateringsnämnden 2020-11-12.

Staden och Klöverns är överens om att delar av kvartersmarken föreslås upplåtas med tomträtt och andra delar överläts med äganderätt. Med anledning av att staden väntas göra stora investeringar i utbyggnaden av allmän plats inom

programområdet för Gullmarsplan-Nynäsvägen är det positivt och eventuellt avgörande för stadens ekonomi att majoriteten av bostäderna kan upplåtas med bostadsrätt.

Överbyggnaden av spårområdet innebär att byggnationen väntas bli mer komplicerad än normalt med eventuella extrakostnader som följd vilket avses att utredas inför markanvisning.

Klövern ska stå för sin andel av utrednings-, plan- och projekteringskostnader som behövs för Klöverns del av utvecklingen inom programområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet mer än att utbyggnaden inom programområdet för Gullmarsplan-Nynäsvägen kommer kräva stora investeringar för utbyggnad av allmän plats då området idag mestadels består av olika trafikbarriärer.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret kommer inom ramen för programområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen att bedöma förslaget i den tidiga markreservationen utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Utbyggnadsförslaget i den tidiga markreservationen går i linje med visionen för Söderstaden om att sammankoppla omkringliggande stadsdelar och på så vis minska spårområdets barriäreffekt.

Arbetsplatser och bostäder

Förslaget går i linje med Stadens mål om att tillskapa fler bostäder och arbetsplatser i Söderort med trafikollektivnära läge. I förslaget finns möjlighet att skapa cirka 12 000 m² BTA bostäder, vilket motsvarar cirka 120 lägenheter i hyresrätt och bostadsrätt samt cirka 12 000 m² BTA kontor vilket motsvarar cirka 800 nya arbetsplatser. Både bostäderna och arbetsplatserna kan byggas i direkt närhet till tvärbana, bussar och tunnelbanans nya blå linje.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet följer tidplanen för programområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen. Planprogramsamråd planeras till tredje kvartalet år 2022 och programmet väntas bli godkänt under tredje kvartalet år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller vid markanvisning, preliminärt kvartal tre år 2023.

Arbetet med en detaljplan väntas pågå under flera år med anledning av den komplicerade överbyggnaden. Genomförandet är vidare beroende av att Region Stockholm kan starta trafikering av den nya tunnelbanans blå linje och att nuvarande trafikering på den gröna linjen tas ur bruk. Klöverns byggstart beräknas till tidigast år 2030.

Risker och osäkerheter

Eftersom förslaget innebär en överbyggnad av tvärbanan och spårområdet är projektet förenat med risker och stora ekonomiska osäkerheter. Kontoret ser fördelar med att ta in en byggaktör som närmare kan utreda förutsättningarna för spårområdets överbyggnad i ett så tidigt skede som programarbetet.

Rådighet över marken samt tunnelbanan

Staden har inte ensam rådighet över marken eftersom att den nyttjas av Region Stockholm. Tunnelbanefunktionen ska ersättas på annat ställe och Klöver är medveten om att det finns osäkerheter kring avveckling av tunnelbanefunktionen i tid och omfattning.

Överbyggnad av spårområde

Förslaget förutsätter att överbyggnad är möjlig över spårområdet. Det kan bli komplicerat, riskfyllt och kostsamt både under planeringsfasen och under byggtiden.

Bebyggelsens volym och utbredning

Det finns en osäkerhet i bebyggelsens föreslagna volym, särskilt åt väster där höjden behöver utredas mot Konstgjutarvägen. Arenavägens funktion och bredd kommer att behöva studeras närmare med anledning av arenaområdets logistik och stombussar på sträckan.

Buller och vibrationer

Det finns risk för problem med buller och vibrationer bland annat för att området ligger nära Nynäsvägen och trafikeras av flera olika sorters kollektivtrafik.

Tidplan och logistik

Tiden för genomförandet av projektet är beroende av omkringliggande stadsutvecklingsprojekt i Söderstaden. Områdets läge gör att bygglogistiken blir en utmaning.

Andra osäkerheter är

- förutsättningarna för parkering i underjordiskt garage med anledning av spårområdets överbyggnad
- omfattning av markföreningar
- grundläggningsförhållanden
- närliggande bostadsbebyggelse i väster (t.ex. störningar och eventuella överklaganden)

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget för den tidiga markreservationen inom gruppen för programarbetet Gullmarsplan-Nynäsvägen där bland annat stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret är med. Trafikförvaltningen inom Region Stockholm är informerade om den föreslagna markreservationen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreservationen ger förutsättningar för de utredningar som behöver göras inför markanvisning.

Klövers tidiga förslag till ny bebyggelse i området för den tidiga markreservationen överensstämmer med visionen om Söderstaden och målbilden för planprogramområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen.

Som ovan nämnts innehåller projektet en rad svårigheter. Kontoret ser fördelar med att ta in en byggaktör som närmare kan utreda förutsättningarna för spårområdets överbyggnad i ett så tidigt skede som programarbetet. För att komma vidare krävs bl.a. att Klöver fortsätter att utreda tekniska lösningar för ny

bebyggelse och att diskussioner inleds med Region Stockholm för spårområdets överbyggnad.

Eftersom andelen hyresrätter är något högre än andelen bostadsrätter i stadsdelen Johanneshov är det motiverat att inom markreservationsområdet bygga bostadsrätter. Detta tillsammans med behov av intäkter för att kunna täcka de stora investeringar som väntas för utbyggnad av den allmänna platsen i Gullmarsplan/Nynäsvägenprogrammet motiverar att markreservationen har en hög andel bostadsrätter.

Innan markanvisning kan ges och markanvisningsavtal kan tecknas behöver flera osäkerheter på platsen för markreservationsområdet klarläggas. Om tekniska och ekonomiska förutsättningar inte finns för att genomföra ett överbyggnadsprojekt så upphör den tidiga markreservationen att gälla utan ersättning för någon av parterna.

Med beaktande av ovanstående ser kontoret positivt på utbyggnadsförslaget och ser att projektet har en barriärbrytande effekt och skapar förutsättningar för en mer sammanhållen stad. Fler bostäder och arbetsplatser möjliggörs i kollektivtrafiknära läge i söderort.

Slut