

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Isterbandet 3 m.fl. i Slakthusområdet till Klöver AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Isterbandet 3 m.fl. till Klöver AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

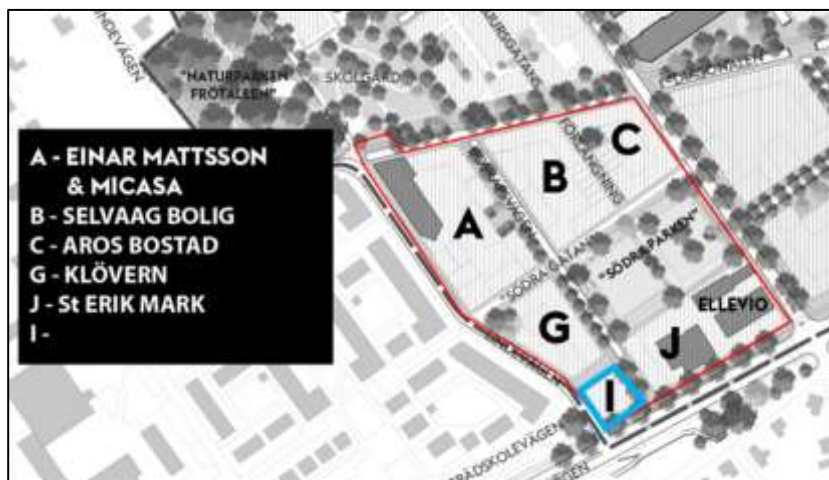
Ärendet gäller markanvisning för bostäder inom Slakthusområdetprojektets tredje bebyggelseetapp, etapp 3, till Klöver AB, nedan kallad Klöver. Markanvisningen möjliggör cirka 25 bostäder med bostadsrätt och med den är alla kvarter inom etapp 3 anvisade.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Kvarteret är lokaliserat i Slakthusområdets sydvästra del. Klöveren har sedan tidigare erhållit markanvisning för det intilliggande kvarteret strax norr om det som nu är aktuellt.

Att samma byggaktör utvecklar de båda kvarteren ger goda förutsättningar för framtida stadsbild, parkeringslösning och projektgenomförande, jämfört med att planera det lilla kvarteret separat.



Det aktuella kvarteret, benämnt kvarter I, är lokaliserat i Slakthusområdets sydvästra del. Klöveren erhöll markanvisning för kvarteret, benämnt kvarter G, strax norr om kvarter I i december 2020.

Kvarteret ligger inom fastigheten Isterbandet 3, där exploateringskontoret har rivit den tidigare byggnaden, som ett led i omvandlingen av Slakthusområdet.

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. Med detta har samtliga kvarter inom etapp 3 markanvisats. Sedan tidigare har nämnden fattat beslut om markanvisning till sex bolag för totalt cirka 465 lägenheter, samt cirka 7 500 kvm BTA kontor 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. Exploateringskontoret har sedan tidigare rivit 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.

Det aktuella kvarteret ligger i Slakthusområdets sydvästra hörn. Kvarteret strax norr om markanvisades till Klöver AB, nedan kallad Klöver, i december 2020.



Karta 2. Byggaktörerna inom etapp 3. Det aktuella kvarteret, benämnt I, ligger söder om kvarter G, som Klöver fick markanvisning för i december 2020.

Anledningen till att kvarteret inte markanvisats tidigare är att det utretts för teknisk anläggning. Detta behov bedöms nu kunna anordnas på annat ställe, varför det istället föreslås för bostäder. Klöver, som i pågående planarbete planerar för bostäder i sitt intilliggande kvarter, har översiktligt studerat förutsättningarna

för bostäder i kvarter I. Att planera dessa kvarter tillsammans bedöms ge bättre förutsättningar sett till stadsbild och projektgenomförande jämfört med om det lilla kvarter I skulle planeras som ett separat kvarter.

Klövern har i olika omgångar ansökt om markanvisning i Söderstaden och Slakthusområdet. Klövern är en långsiktig aktör med stark förankring i närområdet där de äger ett flertal fastigheter, som i flera fall ska utvecklas. Klöverns inträde som huvudägande i Tobin Properties innebär också att de har fått mer fokus på och erfarenhet av bostadsutveckling och bolaget bedöms ha en god genomförandeförmåga. Klövern har sedan 2010 fått markanvisning för 170 lägenheter med bostadsrätt. Under samma period har Tobin Properties fått markanvisning för 135 lägenheter, samtliga som bostadsrätter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål. Byggnaden som tidigare har stått på platsen är riven av exploateringskontoret som ett led i omvandlingen av Slakthusområdet.

Tidigare beslut

Nedan följer ett urval av beslut som fattats för Slakthusområdet.

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 Klövern
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet, samt genomförandebeslut etapp 1

2021-06-17	ExplN	Markanvisning för kontor inom Isterbandet 6 m.fl. inom etapp 3 till Fastighets AB Charkuteristen
------------	-------	--

Markanvisning

Kvarteret, som föreslås direktanvisas till Klöveren, bedöms kunna rymma cirka 25 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt. Försäljning ska ske till marknadspris, som överenskommes senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringen 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 tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bland annat:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Logistikcentrum.** Klöveren ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som ska finnas under utbyggnadstiden.
- **Parkering och mobilitet.** Klöveren ska arbeta efter de högre ambitionsnivåerna enligt stadens strategi för gröna parkeringstal. Det aktuella kvarteret bedöms inte ha förutsättningar att underbyggas med garage, utgångspunkten är därför att bilparkering ska lösas i Klöverens intilliggande kvarter.
- **Socialt värdeskapande.** Klöveren ska arbeta för att projektet ska bidra till socialt värdeskapande i enlighet med stadens modell för SVA.
- **Kvalitetsprogram** för allmän plats och **gestaltningprogram** för kvartersmark ska följas.

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 Slakthusområdetprojektet 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 bolagets del av projekteringen står bolaget 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, vilken redovisades i samband med markanvisningarna som Exploateringsnämnden fattade beslut om 17 december 2020 (dnr E2020-04807).

Risker och osäkerheter

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

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 är den sista inom den tredje etappen av Slakthusområdet och skapar förutsättningar för fler bostäder inom tunnelbanans influensområde.

Slut