

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 266 16

Till
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder, kontor och centrumändamål inom fastigheterna Sandhagen 3-5 och 14 till Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB och Atrium Ljungberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB för bostäder och kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom Sandhagen 3-5 och 14.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
margaretha.hult@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

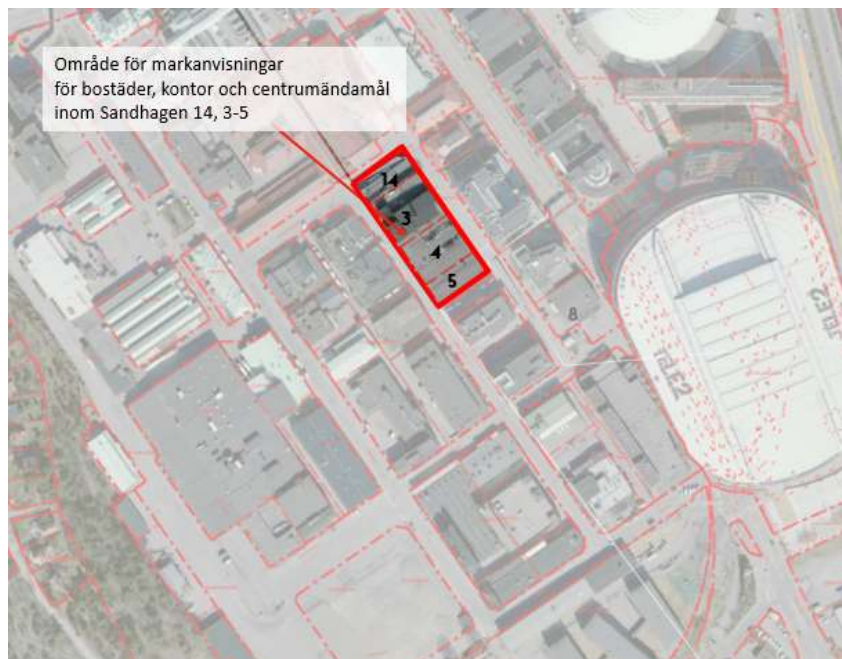
Detta ärende gäller en markanvisning för bostäder och kontor med centrumfunktioner i bottenvåning inom fastigheter som ligger i Slakthusområdets mellersta del.

Den 6 maj 2019 beslutade Kommunfullmäktige att godkänna ett aktieöverlåtelseavtal, nedan kallat Aktieöverlåtelseavtalet, mellan Staden och Atrium Ljungberg AB för att sälja byggnader, upplåta tomträtter, ge markanvisningar samt ge optioner på markvisningar för bostäder. Atrium Ljungberg AB erhöll då tomträtten Sandhagen 14 i stadsdelen Johanneshov. Atrium Ljungberg AB har nu också uppfyllt villkoren för en option i Aktieöverlåtelseavtalet om att erhålla denna markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning (benämns som kvarter Östra I och K i Aktieöverlåtelseavtalet).

Markanvisningen syftar till att Atrium Ljungberg AB och dotterbolaget Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB ska få utveckla cirka 150 bostäder och cirka 4 500 kvm BTA nya och befintliga lokaler för centrumändamål inom stadens fastigheter Sandhagen 3-5 och befintlig fastighet Sandhagen 14. Den håller också öppet för cirka 6 000 kvm ny BTA för kontor istället för bostäder (cirka 65 lägenheter) i den norra delen. Detta för att kunna bejaka en eventuellt särskilt värdeskapande kontorsetablering som skulle vara viktig för att uppnå visionen för Söderstaden-Slakthusområdet och målen om att skapa ett levande kultur- och nöjesliv samt öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar.

Befintlig byggnad på Sandhagen 14 har högt kulturhistoriskt värde och avses bevaras och fortsätta upplåtas med tomträtt.

Övrig kvartersmark för bostäder, kontor och lokaler i bottenvåning för centrumändamål inom Sandhagen 3-5 föreslås överlåtas med äganderätt.



Markområdet som är aktuellt för markanvisning, illustreras med heldragen röd linje.

Markanvisningen bidrar till att uppnå stadens vision för Slakthusområdet om att skapa bostäder i området, öka antalet arbetsplatser i stadens mellersta delar och bidra till levande kultur- och nöjesliv i bottenvåningarna.

Bakgrund till markanvisningen

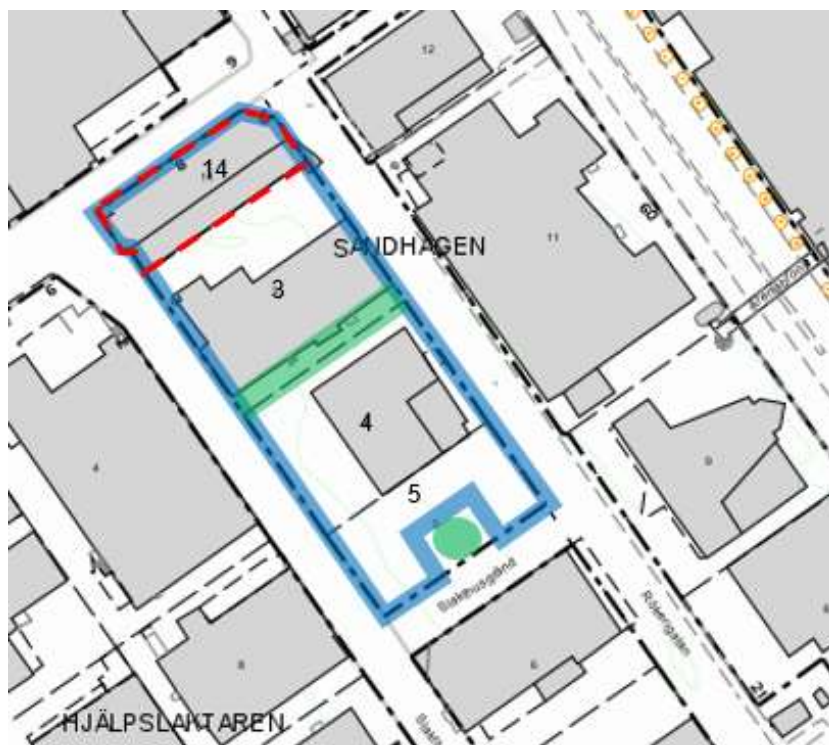
Atrium Ljungberg AB har uppfyllt villkoren för att påkalla en option till markanvisning på stadens fastigheter Sandhagen 3-5, enligt Aktieöverlåtelseavtalet. Optionen ger rätt till markanvisning när några av hyresgästerna i byggnader som Atrium Ljungberg AB förvärvade, har evakuerats, vilket nu har uppfyllts.

Planarbete pågår för fem detaljplaner i Slakthusområdet.

Pågående detaljplaner:

- Etapp 2a med cirka 80 bostäder och cirka 78 500 kvm BTA kontor med bottenvåningslokaler och gymnasieskola
- Etapp 2c med gymnasieskola.
- Etapp 2d med bland annat tunnelbaneuppgång för nya blåa linjen
- Etapp 3 med 370 bostäder och 90 vård- och omsorgsboendeplatser samt
- Etapp 4a för kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål och högskola

Etapp 1 med 900 bostäder, grundskola, förskolor, idrottshall och parkeringsgarage/mobilitetshus har vunnit laga kraft.



Markområdet illustreras i blått som ska prövas för bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål. I grönt illustreras ungefärligt stråk för gångtrafik för allmän gångtrafik. Fickpark illustreras i grön cirkel vars placering utreds i planprocessen.

Markområdet för den här markanvisningen får enligt gällande detaljplan användas för industri. Atrium Ljungberg AB avser ändra markanvändningen för den befintliga byggnaden på Sandhagen 14 till kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål. Byggnaden är grönklassad och ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö och ska därför bevaras.

I del av fastigheterna Sandhagen 3-5 avser Atrium Ljungberg AB utveckla cirka 150 bostäder och cirka 3 900 kvm ny BTA för bottenvåningslokaler för centrumändamål. Markanvisningen ska också verka för att detaljplanen medger en alternativ bebyggelse om cirka 6 000 kvm ny BTA för kontor och cirka 2 500 kvm ny BTA för lokaler i bottenvåningen med centrumändamål och cirka 95 bostäder.

Atrium har inkommit med förslag på att utveckla kontor på del av platsen på optionerna. Det finns ett uppdämt behov för kontor inom vissa näringar för regionen. Långsiktigt bedöms dessa näringar medverka till positiva samhällseffekter. Förslaget ligger

i linje med visionen för Söderstaden-Slakthusområdet med uppdraget om att skapa ett levande kultur- och nöjesliv samt öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar. Därför ges en möjlighet i denna markanvisning att pröva kontor som en alternativ användning i det norra av de två aktuella nya kvarteren, som ett alternativ till bostäder.

Huvudspåret är fortfarande bostäder. För att exploateringsnämnden ska godkänna en markanvändning för kontor krävs en strategisk viktig aktör för Stockholm som stärker visionen för Söderstaden-Slakthusområdet.

Markanvisning

Förslaget innehåller cirka 150 bostäder och cirka 3 900 kvm ny BTA för bottenvåningslokaler för centrumändamål. Det norra nya kvarteret kan bli viktigt för att möjliggöra en värdeskapande större kontorsetablering, varför både kontor och bostäder ska prövas där. Då skulle det i stället bli ca 6 000 kvm ny BTA för kontor och cirka 2 500 kvm ny BTA för lokaler i bottenvåningen med centrumändamål och cirka 95 bostäder.

Markpris och principer för markanvisning

Sandhagen 14 ska fortsätta att upplåtas med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB.

Tomträttsavgälden för lokaler i bottenvåning baseras på ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA och för lokaler ovan bottenvåning baseras avgälden på ett markvärde om 15 000 kr/m² BTA med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet respektive 18 000 kr/m² BTA utan kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet, prisläge 2020-01-01.

Övrig kvartersmark för bostäder och kontor för centrumändamål i bottenvåningen inom Sandhagen 3-5 föreslås överlåtas med äganderätt till Atrium Ljungberg AB. Priset för kvartersmarken ska oavsett markanvändning motsvara det i Aktieöverlåtelseavtalet överenskomna 30 000 kr/kvm BTA (värdetidpunkt 2017-04-01) och 12 000 kr per m² BTA för bottenvåningslokaler (värdetidpunkt 2020-01-01).

Expertrådet har behandlat ärendena för prisnivåerna per 2019-02-07, E2019-00041 och 2020-10-07, Dnr E2019-00624-1.

Kontoret har upprättat ett förslag till två markanvisningsavtal vilka har undertecknats av Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB och Atrium Ljungberg AB för fastigheterna Sandhagen 3, 4 (del av) och 14 respektive Atrium Ljungberg AB för fastigheterna Sandhagen 4 (del av) och 5.

I avtalen ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet:

- Byggherren ska följa de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal. Byggaktören ska vidare ta fram en särskild resplan för fastigheten som ska beskriva transportbehov och vilka mobilitetsåtgärder som ska genomföras. All parkering ska förläggas under mark. Parkering löses i gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp inom Slakthusområdet.
- Byggherren ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltungsprogrammet för kvartersmark.
- Byggherren ska aktivt arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling och ska under detaljplaneprocessen ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad och genomförandet av effektmålen för Slakthusområdet.
- Byggherren ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som kommer finnas under utbyggnadstiden.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap för tillkommande ytor. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom fastigheten. Miljörum för övrigt avfall som inte sopsugen hanterar behöver inrymmas inom byggnaden.
- Byggherren ska följa den övergripande tidplanen för Slakthusområdet och är medveten om att tidplanen kan förändras.

I markanvisningen ingår principer som är specifika för markanvisningen:

- Nätstationer ska byggas och integreras i källaren till några av de nya byggnaderna för att försörja flera kvarter i närområdet. Ett samarbete och planering tidigt i

planprocessen behövs mellan Atrium Ljungberg AB och Ellevio.

- Byggherren är medveten om att del av Markområdet ska vara allmänt tillgängligt för gångstråk, illustreras schematiskt i grönt i kartan ovanför. Placering av fickpark kan även komma att justeras.
- Huvudspåret är fortfarande bostäder. För att exploateringsnämnden ska godkänna en markanvändning för kontor krävs en strategisk viktig aktör för Stockholm som stärker visionen för Söderstaden-Slakthusområdet.

Tidigare beslut

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval. Stadsbyggnadsnämnden inte haft aktuellt markområde för beslut om planläggning.

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
2017-02-02	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut Slakthusområdet
2019-05-06	KF	Godkännande av aktieöverlåtelseavtalet med Atrium Ljungberg AB om försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter, markanvisningar och optioner för markanvisningar
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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. Markanvisningarna ingår i underlaget för det reviderade inriktningsbeslutet, som Kommunfullmäktige fattade beslut om den 22 mars 2021.

Beslutet bygger på att det blir intäkter för bostäder i de aktuella nya kvarteren, vilket ger högre intäkter än för kontor. Staden behöver få in den högre nivån intäkter för att finansiera de

utgifter som omvandlingen av Slakthusområdet innebär. Därför relaterar markpriset i kvarteren till bostadsmarkvärdet oavsett om det skulle bli kontor i en del av den nya bebyggelsen.

Atrium Ljungberg AB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaderna. 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.

Översiktsplan, planprogram och stadens budget

Mål som denna markanvisning bidrar till att uppfylla rör:

- Stadens vision om Slakthusområdet för att bland annat skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet bostäder och arbetsplatser i stadens mellersta delar
- Bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna
- Socialt värdeskapande stadsutveckling

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagen utveckling leder till mellan cirka 200 arbetsplatser för kontor och centrumlokaler. Eventuellt tillkommer även cirka 6 000 kvm kontor istället för cirka 65 lägenheter. Det skulle i så fall sammanlagt bli ca 400 nya arbetsplatser i Slakthusområdet.

Den byggnad inom Sandhagen 14 som ska bevaras inrymmer industri och lokaler och ska få ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan som är samordnad med den övergripande tidplanen som finns för Slakthusområdet.

Kontoret bedömer att detaljplaner för de aktuella fastigheterna kan antas under 2024-2025 i Kommunfullmäktige för att därefter kunna vinna laga kraft.

När överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal ska träffas med bolaget planeras genomförandebeslut att fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr för detaljplanen, ska beslutet fattas av Kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Påverkan på tidplan, detaljplan, genomförande och övriga generella risker:

- Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det finns många aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet. Samordning mellan olika aktörer och parter måste ske. En gemensam tidplan för genomförandet i Slakthusområdet ska tas fram som aktörerna behöver förhålla sig till.
- Överenskommelse med tomträttsinnehavare eller fastighetsägare för blivande allmän gata och arbetsyta för att utföra Stadens arbete, behöver hanteras i avtal.
- Projektet kommer att pågå under många år varför det är svårt att förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. I nuläget, bedöms de största riskerna vara dyrare entreprenadkostnader i samband med bland annat schakt- och ledningsarbeten. Risk för ökade kostnader finns i det fall projektet inte kan följa en effektiv utbyggnadsordning för allmän platsmark.
- Slakthusområdetprojektet som helhet riskerar att få ett negativt ekonomiskt utfall. Projektorganisationen söker ökade intäkter och minskade utgifter för att minska risken.

Kontoret arbetar genom projektstyrning och i samverkan med andra förvaltningar och bolag för att minimera utfallet av riskerna.

Kommunikation

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar och stadsledningskontoret. Styrgruppen informeras kontinuerligt om projektets framskridande.

Söderstaden har en kommunikationsplan och det finns ett fastighetsägarforum där berörda fastighetsägare och tomträttsinnehavare informeras om och diskuterar utvecklingen.

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

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 aktuell markanvisning och planläggning för den. Markanvisningen skapar förutom bostäder även förutsättningar för fler arbetsplatser för verksamheter i söderort.

Slut