

**Handläggare**  
Simon Reppling  
08-508 265 11

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-04-21

## **Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl i Johanneshov till Micasa fastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisningsavtal samt anvisar för tillkommande bygggrätter för vård-, omsorgs- och seniorbostäder inom fastigheten Johanneshov 1:1 mfl i Johanneshov till Micasa fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Maria Jäger  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden fattade 2019-12-12 beslut om markanvisning till Micasa fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, för ny bebyggelse med cirka 90 vård- och omsorgsbostäder. Markanvisningen var ospecificerad med avseende på plats men under planarbetet har en plats kunnat fastställas. I samband med det har det även visat sig möjligt att tillskapa fler lägenheter för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder. Det innebär att det inom markanvisningen

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 11  
Växel 08-508 276 00  
simon.reppling@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

inrymms ca 100 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt ca 28 seniorbostäder.

Markanvisningens giltighetstid har löpt ut och avtalet behöver förnyas.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### Bakgrund – Tillägg till markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2019-12-12 (Dnr E2019-04547) beslut om att anvisa mark till Bolaget för att uppföra ca 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende i stadsdelen Johanneshov.

Markanvisningsavtalet angav flera möjliga platser att inrymma bostäderna på och som resultat av att planarbetet har fortskridit har en specifik plats nu kunnat pekats ut. Till följd av detta kan de seniorbostäder som framgår av markanvisningsavtalet realiseras.



*Slakthusområdet etapp 3 markerat med blå begränsningslinje.  
Aktuellt område för markanvisning inom södra delen av kvarter A  
markerat med röd begränsningslinje.*

## Tidigare beslut

Inom etapp 3 har samtliga kvarter markanvisats mellan 2019-2021. Micasa erhöll sin markanvisning under hösten 2019 och följdes av Selvaag, Aros, Klöver och Einar Mattson under 2020. St:Erik Markutveckling erhöll sin markanvisning under sommaren 2021 då även Klöver utökade sin tidigare markanvisning med ett mindre kvarter.

## Tillägg till markanvisning

Den utökade markanvisningen gäller ytterligare ca 40 lägenheter, utöver de 90 vård- och omsorgsbostäder som anvisades i december 2019. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med hyresrätt och förvaltas av Bolaget.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ytterligare två år från 2021-12-12. Marken avses upplåtas med tomträtt.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

Aktuellt tillägg till markanvisningen påverkar inte utgifterna för projektet.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017. Aktuell markanvisning 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

## Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån de styrdokument och budget som kontoret arbetar efter. Tillägg till markanvisningen med ytterligare ca tio lägenheter för vård- och omsorgsboende samt ca 28 seniorbostadslägenheter bidrar till att nå målet att markanvisa 10 000 lägenheter under 2022. Området ingår även i den nya tunnelbanans influensområde. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt.

Kontoret ska enligt stadens budget arbeta för att säkerställa behovet av vård- och omsorgsboendeplatser som en del i målet att skapa en stad där alla kan bo. Projektet bidrar till målet att markanvisa bostäder för äldre och ger också ett tillskott av bostäder upplåtna med hyresrätt. Projektet bidrar även till målet att bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen och lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.

## Påverkan på barn

Påverkan på barn bedöms positiv utifrån att Slakthusområdet planeras bli en mer tillgänglig stadsdel för alla. I och med tillskapande av bostadskvarter, kultur, handel och parker bedöms barn i framtiden få en tryggare miljö att bo och leva i jämfört med idag.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen påbörjades 2020 och bedöms pågå i cirka tre år. Genomförandebeslut för etapp 3 planeras till 2023. Mot bakgrund av detta och huvudtidplanen för Slakthusområdet kan byggstart ske tidigast 2027 och första inflyttning bedöms till 2029/2030.

När överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2023, vilket är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Detaljplanen för etapp 3 innehåller 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 skulle förskjuta byggstarten för både staden och byggherrarna.

Markanvisningen 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.

## Kommunikation

Nu pågår detaljplaneprocessen för området. Kommunikation om förslaget med alla som berörs sker enligt kontorets/stadens rutiner och bestämmelserna i Plan- och bygglagen. Detaljplanen har diarienummer 2020-05075.

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

## 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 seniorbostäder som upplåts med hyresrätt.

## Slut

## Bilaga

1. Kartbild över markanvisningsområdet