

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för idrottshall inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov med K2A Sam Förvärv I AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. till K2A Sam Förvärv I AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Inom Slakthusområdet etapp 1, kvarter K, ska uppföras en idrottshall i enlighet med den detaljplan som vann laga kraft våren 2021. Idrottshallen är cirka 2500 kvm BTA och marken avses upplåtas med tomträtt. Denna exploatering är en del av genomförandebeslutet för Slakthusområdet etapp 1 som behandlats i Exploateringsnämnden vintern 2020.

Exploator för idrottshallen är K2A Sam Förvärv I AB, nedan även benämnt bolaget, vilket är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Idrottshallen ska hyras ut till staden

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

genom dess idrottsnämnd varför det för detta tecknas ett separat hyresavtal mellan bolaget och idrottsnämnden.

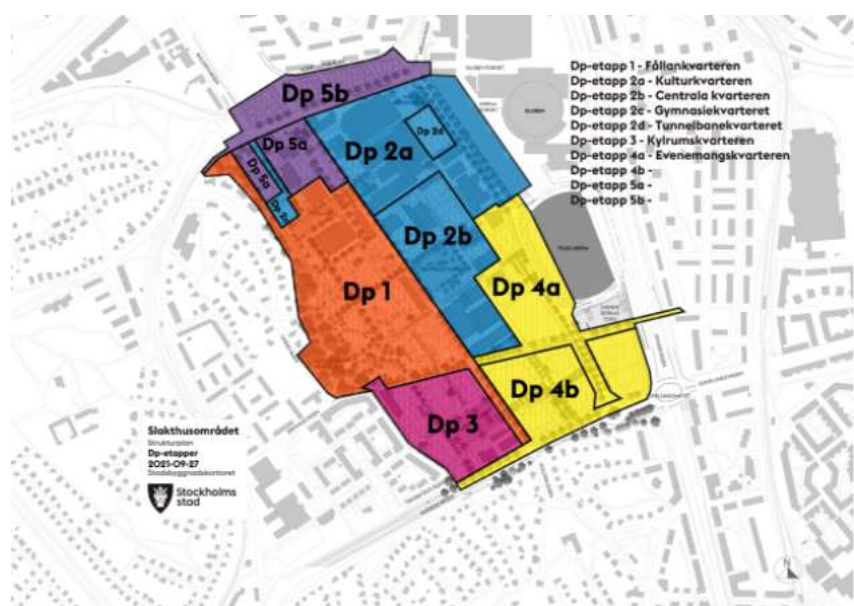
Tillträde till fastigheten ska ske enligt den huvudtidplan staden tar fram under våren 2022 och beräknas tidigast ske fjärde kvartalet 2023. Första inflytt beräknas utifrån detta ske under 2025.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som i sin helhet bidrar till stadens övergripande mål och riktlinjer såsom Vision 2040, Vision Söderstaden och Stadens översiktsplan.

Bakgrund till överenskommelsen Slakthusområdet etapp 1

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för den första etappens detaljplan i februari 2018. Detaljplanen vann laga kraft under sommaren 2021. Planområdet är cirka 10 hektar stort och lokaliserat väster om Hallvägen och norr om den planerade gatan Diagonalen. I planen ingår även Naturparken/Frötallen i västra delen av planområdet och stadsparken Fällan, samt den planerade förlängningen av Hallvägen ned till Enskedevägen.

Detaljplanen för den första etappen medger en byggrätt för cirka 62 000 kvm BTA bostad, varav cirka 55 % för hyresrätt och 45 % för bostadsrätt. Sammantaget planeras cirka 900 bostäder, varav cirka 250 är student-/forskarbostäder.



Figur 1 Etapp 1 illustreras med orange markering. Inom planområdet ryms Naturparken/Frötallen, del av den nya gatan Diagonalen, samt Hallvägens förlängning till Enskedevägen

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen en grundskola F-9 för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker, fyra så kallade fickparker, samt cirka 22 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel.

Idrottshall

Inom kvarter K planeras för student-/forskarbostäder, en förskola och en idrottshall. Student-/forskarbostäderna och förskolan har hanterats i det gemensamma ärende som inrymde övriga överenskommelser om exploatering inom etapp 1, se dnr E2016-04264. Detta ärende avser endast idrottshallen.



Figur 2 Planområdet för etapp 1 med kvartersbenämningar. Kvarter K markerat med rött.

Exploatör i projektet är K2A Sam Förvärv I AB, vilket är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Idrottshallen ska hyras ut till staden, genom dess idrottsnämnd varför det för detta tecknas ett separat hyresavtal mellan bolaget och idrottsnämnden.

Idrottshallen planeras bli cirka 2 500 kvm BTA och komma att upplåtas med tomträtt. Hallen ritas av AIX Arkitekter tillsammans med K2A Sam Förvärv I AB och planeras förutom själva hallen preliminärt innehålla en danssal, omklädningsrum, duschar samt några mindre kontorsytor för anställda. Cykelparkering om ca 25-30 platser ska också rymmas inom kvartersmarken.

Hallen kommer bli delvis nedsänkt från kringliggande allmän plats och byggs i två våningar för att tillskapa rätt höjdförutsättningar invändigt för idrott. Då hallen inryms mellan två tillkommande byggnader för bostäder optimeras även hur byggnaderna hänger ihop. Till exempel kommer utrymningsvägar förläggas i bostadshusen och rätt för idrottshallen att nyttja dessa säkras med servitut. Idrottshallens tak planeras även nyttjas som förskolegård av den förskola som kommer inrymmas i byggnaden och även detta hanteras via servitut.

Tillträde till fastigheten ska ske enligt den huvudtidplan staden tar fram under våren 2022 och beräknas tidigast ske fjärde kvartalet 2023. Första inflytt beräknas utifrån detta ske under 2026.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-PM för detaljplaneläggning för etapp 1 2018-02-22.

Exploateringsnämnden godkände vintern 2020 genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 1 omfattande investeringsutgifter om 813 mnkr och investeringsinkomster om 16 mnkr.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen våren 2021.

Överenskommelse om exploatering

Inom kvarter K ska uppföras en idrottshall om cirka 2500 kvm BTA, vilken ska upplåtas med tomträtt. Avgälden för idrottshallen är bestämd till 140 kr/kvm BTA, prisläge 2022-01-01 och ska regleras, upp eller ner med MSCI Svenskt Fastighetsindex, fram till tillträdestidpunkten.

Idrottshallens tak ska användas som gård för den förskola som också planeras uppföras inom kvarter K, vilket ska regleras med servitut. Utrymningsvägar för idrottshallen är gemensamma med övrig exploatering inom kvarter K och ska därmed också regleras med servitut.

Idrottshallen ska uppföras av K2A Sam Förvärv I AB och hyras ut till staden genom dess idrottsnämnd. För det tecknas ett separat hyresavtal mellan idrottsnämnden och bolaget. Denna överenskommelse om exploatering är därför bland annat

villkorad av att hyresavtalet godkänns i kommunfullmäktige senast 2022-12-31. Om de villkor för när tomträttsavtalet får träffas inte är uppfyllda senast 2026-12-31 kommer överenskommelsen förfalla i sin helhet.

Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelsen också att bolaget ska ansluta sig till och ta sin del av utgifterna för den bygglogistikfunktion som är under planering.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-05-12 (dnr E2021-05355).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens intäkter och utgifter i projektet har behandlats i det samlade genomförandebeslut som finns för Slakthusområdet etapp 1, dnr E2016-04264. Detta ärende innebär inga förändringar från det beslutet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets mål har behandlats i det samlade genomförandebeslut som finns för Slakthusområdet etapp 1. Bland annat uppfylls Stadens Vision 2040 genom att utveckla Slakthusområdet till en blandad mångfunktionell stadsdel som knyts samman med Globenområdet och övriga kringliggande stadsdelar. Projektet är även i linje med Vision Söderstaden, stadens investeringsstrategi och stadens översiktsplan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Tillträde till respektive kvarter inom Slakthusområdet etapp 1 hanteras via den huvudtidplan som staden ska upprätta under våren 2022. Bolaget planeras preliminärt utifrån den tidigast kunna påbörja sin husbyggnation fjärde kvartalet 2023. Första inflyttning bedöms till år 2026.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen Slakthusområdet kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och ett betydande antal nya arbetsplatser. Projektet som helhet och den första etappen bidrar till stadens bostadsmål och till målet om fler arbetsplatser i söderort. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge.

Därutöver bidrar projektet till att skapa en blandad stadsdel med historiskt djup. Det skapas även förutsättningar för ökad trygghet och möjlighet att koppla samman Slakthusområdet med kringliggande stadsdelar. Området kan genom den planerade utvecklingen ges ett mångfunktionellt innehåll enligt ledorden kultur, mat och nöjen. Projektet deltar även i utvecklingen av nya modeller för mobilitet och socialt värdeskapande analys.

Slut