

Handläggare
Simon Reppling
08-508 265 11**Till**
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Förlängning av och tillägg till markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Sandstugan 3 m.fl. i Johanneshov till Einar Mattsson Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisningsavtal samt anvisar tillkommande lägenheter inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov till Einar Mattsson Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefMaria Jäger
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 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

Sammanfattning

Aktuell markanvisning är belägen inom Slakthusområdet, detaljplan 3. För Slakthusområdet finns ett övergripande inriktningsbeslut vilket togs av kommunfullmäktige 2017-04-03 och reviderades 2021-03-22.

Markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB har skett i exploateringsnämnden 2020-12-17 varefter markanvisningsavtal har tecknats. Då detta har löpt ut syftar aktuellt tjänsteutlåtande till att förlänga det tidigare markanvisningsavtalet.

Ursprunglig markanvisning omfattade ca 65 bostadslägenheter och en förskola. Under planarbetets gång har behovet av en förskola utgått och antalet bostäder har istället kunnat utökas till ca 99 bostadslägenheter.

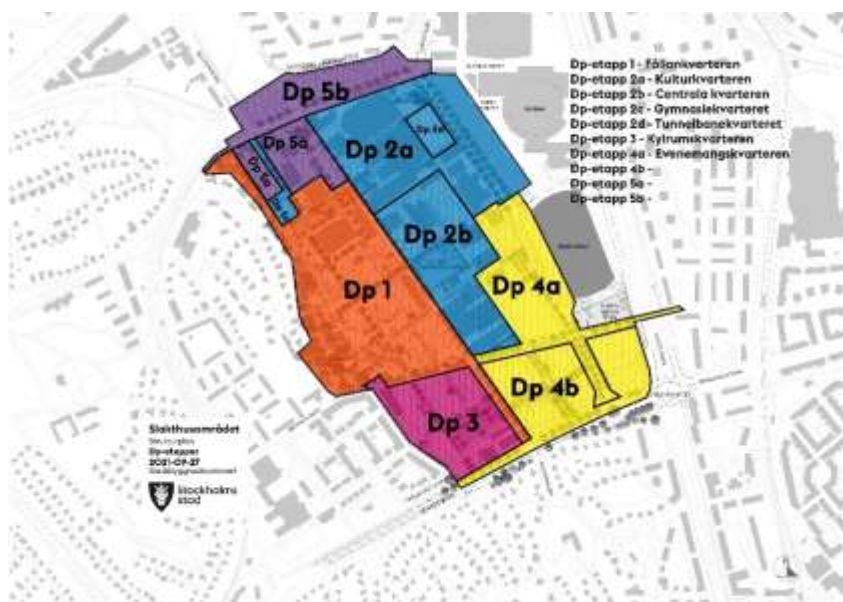
Marken avses upplåtas med tomträtt.

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt gällande reviderat inriktningsbeslut som togs i kommunfullmäktige 2021-03-22 ger projektet ett överskott.

Bakgrund till markanvisningen

Detta ärende avser förlängning av tidigare markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Etappen möjliggör för drygt 600 bostäder med blandade upplåtelseformer, kontor, service, handel och en sopsugsanläggning. Detaljplaneprocessen är i granskningsskede.

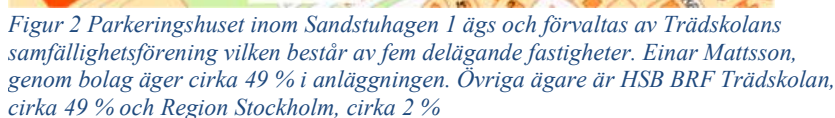
Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03, samt revidering av detsamma 2021-03-22.



Figur 1 Etapp 3 markerat med rosa/lila i sydvästra hörnet

Etapp 3 ligger i Slakthusområdets sydvästra del. För området gäller ett antal detaljplaner avsedda för bland annat industri-, parkerings-, trafik- och kontorsändamål samt elteknisk anläggning. Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet. Kontoret har påbörjat arbete med rivning av flera byggnader, samt markförberedande arbeten inför den marksänkning som krävs för att kunna exploatera området. Dessa arbeten utför inom ramen för det genomförandebeslut som kommunfullmäktige fattade 2019-03-18 och beräknas fortsätta kommande år. I ett första skede förbereds en del av markområdet för ett logistikcenter vilket ska fungera under de första utbyggnadsåren i Slakthusområdet. Detta ska sedan succesivt flyttas österut när det blir aktuellt med tillträde för byggaktörerna i etapp 3, preliminärt 2027/2028.

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning i form av ett parkeringshus vilket även inrymmer en sopsugsterminal. Fastigheten ägs av staden och är upplåten med officialservitut till gemensamhetsanläggningen Träderskolan GA:1, vilken ägs och förvaltas av Träderskolans samfällighetsförening som är lokaliserade strax väster om etapp 3. Einar Mattsson, genom bolag inom koncernen, är delägare i gemensamhetsanläggningen. Den norra delen av parkeringshuset behöver rivas för att möjliggöra gatuutbyggnad enligt planprogrammets struktur. Utgångspunkten i övrigt är att stora delar av parkeringshuset ska bevaras inom kvarteret. Kontoret för dialog med samfällighetsföreningen om utvecklingen och ersättning för de parkeringsplatser som behöver tas bort.



Nedan följer ett urval beslut som fattats för Slakthusområdet.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Markanvisning

Inom etappen finns fem bostadskvarter samt ett kvarter med kontor och lokaler i bottenvåning. Utöver det ska en stor park anläggas, Södra parken, som också kommer att fungera som skyfallsmagasin.

Einar Mattsson Projekt AB, nedan kallat Bolaget, direktanvisades, efter väl utfört deltagande i ett jämförelseförfarande inom etapp 1, år 2020 mark för att uppföra 65 hyreslägenheter och en förskola inom kvarter A norra.

Utöver Einar Mattssons intresse av Slakthusområdet och dess framtida utveckling äger och förvaltar bolaget även, genom bolag inom koncernen, ett närbeläget fastighetsbestånd. I och med detta är Einar Mattsson delägare i den gemensamhetsanläggning som delvis ska bevaras inom det aktuella kvarteret. Bolagets deläggande bedömer kontoret ger bra förutsättningar för den fortsatta utvecklingen av kvarteret och av den befintliga anläggningen.



Figur 3 Kv. A norra markerat med röd cirkel

Under planarbetets gång har behovet av förskola utgått och med anledning av det har det funnits möjlighet att utöka antalet bostäder i kvarteret. Aktuellt förslag omfattar ca 99 lägenheter, vilka ska upplåtas som hyresrätter. Markanvisningsavtalets giltighet är villkorat av att Bolaget och Trädskolans samfällighet träffar en överenskommelse som ska reglera villkoren i frågorna som berör utvecklingen av gemensamhetsanläggning inom

Sandstuhagen 1. Bolaget och staden är överens om att utgångspunkten i denna diskussion är att övriga parter i samfälligheten ska hållas skadeslösa i och med rivningen av delar av parkeringshuset.

Bolaget anvisades tidigare marken med villkor att överenskommelse om exploatering, samt överenskommelse avseende parkeringshuset, ska träffas senast 2022-12-17. På grund av att detaljplanearbetet kräver längre tid behöver detta avtal förnyas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt gällande reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet som togs i kommunfullmäktige 2021-03-22 ger projektet ett överskott till Staden.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till exploateringen. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för allmän plats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som godkändes i kommunfullmäktige 2021-03-22.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för etapp 3 kan godkännas i stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2023. Genomförandebeslut beräknas tas i exploateringsnämnden under slutet av 2024 varefter detaljplan och genomförandebeslut kan gå upp för antagande i kommunfullmäktige då investeringsvolymerna överskrider 50 mnkr.

Staden beräknas utföra markförberedande arbeten inom detaljplaneområdet fram till 2025, inom ramen för tidigare fattat genomförandebeslut. Efter detta beräknas lednings- och gatuarbeten inom ramen för aktuell detaljplan genomföras 2025-2027. De första byggaktörerna beräknas tillträda slutet av 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029/2030.

Risker och osäkerheter

Det finns risk att detaljplanen överklagas. Kontoret har tagit höjd för detta genom att planera in överklagandetid i tidplanen som redovisas ovan.

Likt övriga etapper inom Slakthusområdet kommer en utmaning under genomförandeskedet vara att hantera pågående verksamheter inom och intill området. Detta ställer bland annat krav på att befintliga ledningar måste vara hanterade och driftsatta och att fastigheternas krav på tillgänglighet behöver beaktas. När byggaktörerna tillträder sina fastigheter inom etappen kommer det att pågå flera byggnationer parallellt, inklusive utbyggnaden av nya tunnelbanan.

Det befintliga parkeringshuset inom Sandstuhagen 1 kommer behöva vara i drift eller ha tillfälliga ersättningar under hela planerings- och genomförandeskedet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det är ett viktigt led i utvecklingen av Slakthusområdet. Markanvisningar skapar förutsättningar för fler bostäder med blandade upplåtelseformer, kontor och lokaler.

Slut