

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-04-25

## Föravtal till exploateringsavtal för bostadsändamål inom Hjälpslaktaren 4 i Johanneshov till Hjälpslaktaren 4 AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Hjälpslaktaren 4 AB avseende fastighet Hjälpslaktaren 4.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Maria Jäger  
Enhetschef

### Sammanfattning

Inom ramen för projekt Slakthusområdet etapp 2b avser bolaget Hjälpslaktaren 4 AB utveckla sin fastighet, Hjälpslaktaren 4, med bostäder och lokaler i bottenvåning. Planläggning pågår tillsammans med stadsbyggnadskontoret. För aktuell fastighet har exploateringskontoret tecknat föravtal till exploateringsavtal med bolaget vilket syftar till att reglera kostnader som uppkommer under projektets gång. Avtalet kommer att följas upp med exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen.

Exploateringskontoret  
Projekt syd

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

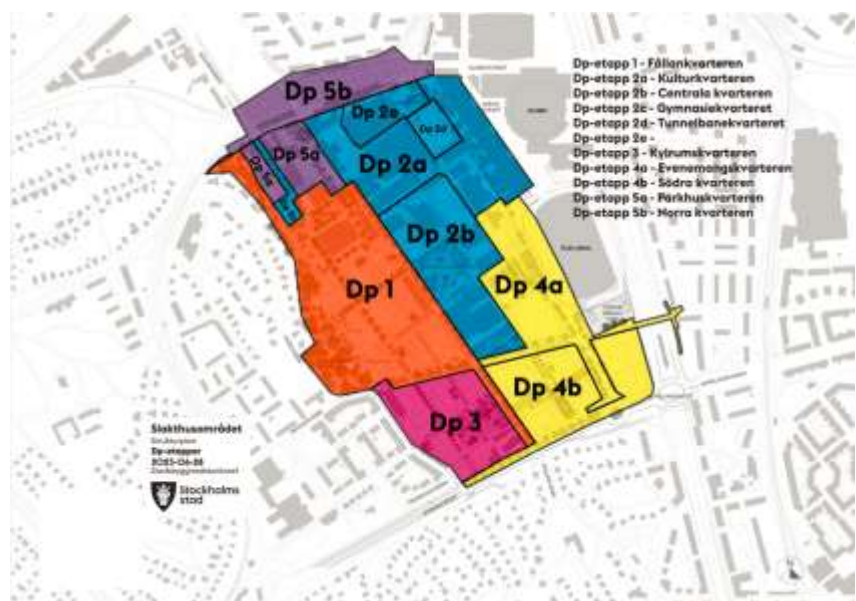
Fastigheten föreslås utvecklas med ca 11 000 kvm BTA bostadsrätter. Totalt inom detaljplanen föreslås cirka 540 bostäder, cirka 45 000 kvm BTA kontor, två parker och ombyggnation av befintliga gator.

För projekt Slakthusområdet har exploateringskontorets investeringsutgifter hanterats genom ett gemensamt inriktningsbeslut som omfattar samtliga etapper. Inriktningsbeslutet reviderades och godkändes av kommunfullmäktige under 2020.

### Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal

I Slakthusområdet planeras för bland annat ca 3000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor och en ny idrottshall. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen och projektet beräknas vara färdigställt runt 2033. Området är indelat i flera etapper och första inflytt är beräknad till 2026.

Inom Slakthusområdet detaljplan 2b, Centrala kvarteren, pågår planläggning för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Detaljplanens mål är att möjliggöra för exploatering i linje med den övergripande visionen för området och innehåller, utöver ovan nämnda ändamål, bland annat två parker och flera befintliga byggnader som ska bevaras.



Figur 1 Aktuell etappindelning för Slakthusområdet

Planområdet är idag till största delen bebyggt med äldre industri- och kontorsbyggnader. Staden har rivit byggnader för att

möjliggöra för bland annat den nya tunnelbanan till Slakthusområdet, vilken har två planerade uppgångar inom detaljplanen. All mark inom planområdet, förutom Hjälpslaktaren 4, ägs av staden och är till största del upplåten med tomträtt. Markanvisningar har tidigare skett till John Mattsson Fastighetsföretagen AB, Castellum och Svenska Hus AB (dnr E2020-04651) samt Atrium Ljungberg AB (dnr E2018-03482).

Hjälpslaktaren 4 är en privatägd fastighet inom detaljplaneområdet. Fastighetsägaren avser utveckla fastigheten med cirka 11 000 kvm BTA bostäder upplåtna med bostadsrätt och lokaler i bottenvåning. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Befintlig byggnad är gulklassad och avses rivas. Den för området karaktäristiska fasaden till klubben ”Slakthusområdet” bevaras dock som en återblick till det nutida kulturlivet, vilket har och fortsatt ska prägla området. Kvarteret kommer underbyggas med garage med en gemensam infart via garage i intilliggande fastigheter.



Figur 2 Fastighet Hjälpslaktaren 4 markerad med blått

Stadsbyggnadsnämnden antog start-PM för detaljplaneläggning 2021-10-14. Totalt planeras för cirka 540 bostäder, varav 60 procent bostadsrätter och 40 procent hyresrätter. Utöver detta ingår också cirka 45 000 kvm BTA kontor i detaljplanen. Detaljplaneförslaget är på samråd under april och maj 2024 och beräknas tidigast antas under slutet av 2025.

## Tidigare beslut

2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-05-06	KF	Markanvisningar inom Slakthusområdet etapp 2b till Atrium Ljungberg
2020-11-04	Expln	Markanvisningar inom Slakthusområdet etapp 2b till John Mattsson Fastighetsföretagen AB, Castellum AB och Svenska hus AB.
2020-11-12	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet
2021-10-14	Sbn	Godkänd start-PM för planläggning av etapp 2b
Våren 2024		Samråd för detaljplanen

## Föravtalets innehåll

Ett föravtal har tecknats med Hjälpslaktaren 4 AB. Föravtalet reglerar att bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

Bolaget ska bekosta utbyggnad av allmän plats och åtgärder utanför fastigheten inom Slakthusområdet etapp 2b som föranleds av exploateringen inom fastigheten. Detta omfattar huvudsakligen ombyggnation av intilliggande gator och den inom detaljplanen större parken.

Hjälpslaktaren 4 AB är ett dotterbolag till Lipid AB (org.nr. 559040-2714) som solidariskt med bolaget åtar sig att ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt föravtalet och kommande exploateringsavtal.

Kontoret tecknar föravtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Exploateringsavtal avses tecknas mellan staden och bolaget inför genomförandet och innan antagande av detaljplanen.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslaget föravtal ingår inom ramen för det reviderade inriktningsbeslut som gäller för hela Slakthusområdet och som godkändes av kommunfullmäktige 2020. Kontoret bedömer att

exploateringen i Slakthusområdet som helhet ger ett överskott med ett positivt nettonuvärde.

Exploatering av Hjälpslaktaren 4 sker på privatägd mark. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som krävs för planens genomförande. Bolaget ska också erlagga exploateringsbidrag avseende utbyggnad och ombyggnation av allmän plats inom Slakthusområdet enligt i föravtalet överenskommen fördelning.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Slakthusområdet etapp 2b som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet. Kontorets bedömning är att projektet kommer att bidra till uppfyllelse av bostadsmålet och målet om arbetsplatser, ökad trygghet och stärkta kopplingar inom Johanneshov och mot omgivande stadsdelar.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan som är samordnad med den övergripande tidplan som finns för Slakthusområdet. Kontoret bedömer att detaljplanen tidigast kommer antas under vintern 2025. Då staden först utför stora arbeten i allmän plats planeras byggstart för bolaget enligt den övergripande tid- och skedesplaneringen för området till 2028. Första inflyttning bedöms ske 2030.

När exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal tre 2025.

### Risker och osäkerheter

Detaljplanens risker avser framförallt möjligheten till överklagande, vilket kan förskjuta byggstarten för både staden och byggaktörerna inom området. Utbyggnadstakten styrs också till stor del av pågående utbyggnad av ny tunnelbana som planeras vara i drift till 2030.

För aktuell fastighet och föravtal till exploateringsavtal bedöms dock inga ekonomiska risker föreligga för staden i och med att fastigheten är privatägd.

## **Kommunikation**

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar som kontinuerligt informeras om projektets framskridande. Projektgruppen hanterar och bereder frågor till styrgruppen. 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**

Föravtalet och detaljplanen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på aktuellt föravtal vilket bedöms bidra till en mångfald av bostäder och verksamheter i ett bra kommunikationsläge och säkerställer ett långsiktigt bevarande av kulturklassad bebyggelse.

## **Slut**