

Handläggare
Johan Filipsson
08-508 87694**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

**Markanvisning för vård- och
omsorgsboende samt seniorbostäder
inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl.
till Micasa fastigheter i Stockholm AB.
Markanvisning för bostäder inom
fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. till
Einar Mattsson Projekt AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov till Micasa fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Johanneshov till Einar Mattsson Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmMaria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende avser två förnyade markanvisningar inom Slakthusområdets tredje etapp. För Slakthusområdet finns ett planprogram från 2017 samt ett övergripande inriktningsbeslut vilket beslutades av kommunfullmäktige 2017-04-03 och reviderades 2021-03-22.

Micasa fastigheter i Stockholm AB föreslås få en ny markanvisning för cirka 100 lägenheter i vård- och omsorgsboende samt cirka 30 seniorbostäder inom område benämnt ”kvarter A södra”. Marken ska upplåtas med tomträtt. Bolaget har tidigare haft en motsvarande markanvisning inom samma område vilken har löpt ut 2023-12-12. Micasas projekt ingår i stadens äldreboendeplan.

Einar Mattsson Projekt AB föreslås få en ny markanvisning för cirka 100 hyresrättslägenheter inom område benämnt ”kvarter A norra”. Marken ska upplåtas med tomträtt. Bolaget har tidigare haft en motsvarande markanvisning inom samma område vilken har löpt ut 2024-12-17.

De aktuella bolagen har aktivt medverkat i projektet sedan de ursprungliga markanvisningarna erhöles, 2019-12-12 respektive 2020-12-17, fram till dess att planarbetet stannade av 2023. Kontoret anser att direktanvisning till respektive bolag är motiverad då bolagen sedan tidigare ingått i projektet och har verkat för projektets framdrift. Sammantaget ser kontoret positivt på markanvisningarna som bidrar till ett varierat bostadsutbud i området.

Bakgrund till markanvisningen

Slakthusområdet

Den tredje etappen i Slakthusområdet består av sex kvarter som omfattar cirka 650 bostäder, lokaler, kontor och elnätstationen Enskede elverk. Etappen är en viktig del i arbetet att utveckla området till en tät stadsdel och bidrar till att öppna upp en ny entré till området. En större marksänkning i området har förberett marken för kommande gator med tillgänglig lutning ner mot Enskedevägen. Höjdskillnader på upp till tio meter har jämnats ut och sprängts bort. De nya gatorna får trädplanteringar och kopplar ihop Boskapsvägen med Enskedevägen. Södra parken anläggs centralt i området och blir en av de största parkerna i Slakthusområdet.

Under 2023–2024 har projekt Slakthusområdet utfört ett besparingsarbete, med en förlängd tidplan som följd. Etappens besparingsåtgärder omfattar bland annat utökning av byggnadsvolym och förenkling av planerad allmän plats. I samband med att planarbetet för etapp 3 nyligen har återupptagits behöver två markanvisningar förnyas.



Slakthusområdet med etapp tre markerad

Tidigare beslut

För Slakthusområdet finns ett godkänt planprogram från 2017 samt ett övergripande inriktningsbeslut som beslutades av kommunfullmäktige 2017-04-03 och reviderades 2021-03-22. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2020-11-26. Inom etapp 3 har samtliga kvarter markanvisats under perioden 2019–2021.

Sammanfattning av beslut:

2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut, Slakthusområdet
2019-12-12	ExplN	Markanvisning Kv A Södra (Micasa)
2020-11-26	SBN	Start-PM Etapp 3
2020-12-17	ExplN	Markanvisning Kv A norra (Einar Mattsson)
2021-03-22	KF	Rev. Inriktningsbeslut, Slakthusområdet
2022-04-21	ExplN	Tillägg till markanvisning Kv A Södra
2023-08-24	ExplN	Tillägg till markanvisning Kv A norra

Kvarteren

Nedan bild illustrerar de aktuella kvarterens placering i etappen.



Etapp tre och de aktuella kvarteren markerade

Kvarter A södra

Exploateringsnämnden fattade 2019-12-12 beslut att anvisa mark till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan Micasa, för att uppföra cirka 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende i stadsdelen Johanneshov. Markanvisningen var ospecificerad avseende plats inom etappen. Under planarbetet har en plats kunnat fastställas och det har visat sig vara möjligt att tillskapa fler lägenheter för vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder. Exploateringsnämnden beslutade därför 2022-04-21 om tillägg till markanvisning vilket preciserade plats och antal tillkommande lägenheter. Markanvisningen löpte ut 2023-12-12.

Bolaget föreslås nu få en förnyad markanvisning via direktanvisning. Micassas projekt är viktigt för att säkerställa

behovet av kommunal samhällsservice. Projektet är namngivet och ingår i stadens äldreboendeplan samt bidrar till ett varierat bostadsutbud i området. Då bolaget är ett av Stockholms stads eget bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte genomförts.

Kvarter A norra

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 att, efter Einar Mattsson Projekt ABs, nedan Einar Mattsson, deltagande i ett jämförelseförfarande inom etapp 1, direktanvisa mark till bolaget inom etapp 3, kvarter A norra. Markanvisningen avsåg 65 hyresrättslägenheter och en förskola. En förlängning av och tillägg till markanvisningen beslutades i exploateringsnämnden 2023-08-24. Tillägget innebar att förskola utgick och ytterligare bostäder tillkom. Avtalet löpte ut 2024-12-17. När planarbetet nu har återupptagits behöver markanvisningen förnyas.

Einar Mattsson är en av de största privata ägarna av hyresrättsbostäder i Stockholm. Koncernen förvaltar cirka 14 000 bostäder, bland annat ett närbeläget fastighetsbestånd. På den angränsande fastigheten Sandstuhagen 1 finns idag en parkeringsanläggning i tre plan. Anläggningen ägs av Trädkolans samfällighetsförening som till hälften ägs av ett bolag inom Einar Mattssons koncern. Detaljplanens genomförande innebär att delar av garaget ska rivas och byggas om, detta i syfte att anlägga en ny allmän gata. Eftersom Einar Mattsson är en del av Trädkolans samfällighetsförening finns stora samordningsvinster.

Inför markanvisningen har extern kontroll och bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga genomförts. Byggaktörens genomförandekraft och övriga krav enligt stadens nya riktlinjer för markanvisning har bedömts. Einar Mattsson har bedömts vara en trovärdig motpart avseende genomförbarhet och bolagets ekonomiska ställning. Bolagets genomförandeförmåga har sammantaget bedömts vara god. Moderbolagsgaranti har därmed inte begärts i detta skede.

Markanvisning

Kvarter A södra

Markanvisningen till Micasa avser nybyggnad av cirka 100 lägenheter för vård- och omsorgsboende och cirka 30

seniorbostäder. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret har upprättat förslag till markanvisningsavtal. I huvudsak föreslås tidigare ingångna villkor gälla även i den nya markanvisningen. Markanvisningen följer dock stadens nya riktlinjer och hållbarhetskrav. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även villkor som är specifika för Slakthusområdet, bland annat beträffande lösning för bygglogistik, sopsug och arkitekturprogram. Micasa är också införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggnaden av tunnelbanan och accepterar den påverkan och intrång det innebär.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen i vilken detaljplanen nyligen har varit på granskning. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning och gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisningen sker genom direktanvisning till Micasa. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Kvarter A norra

Markanvisningen till Einar Mattsson avser nybyggnad av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus, Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt.

Socialförvaltningen har uttryckt att det finns behov av en gruppbofastad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontoret har upprättat förslag till markanvisningsavtal.

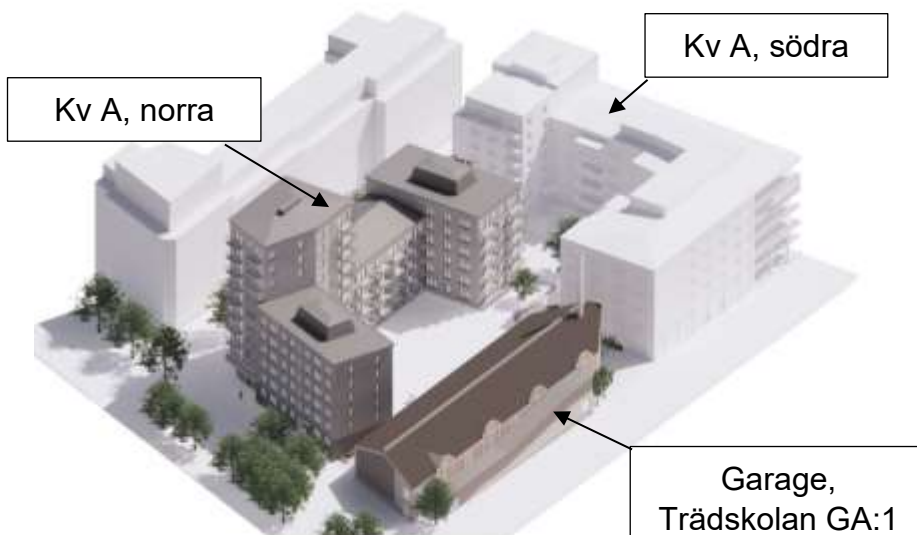
Merparten av tidigare ingångna villkor gäller även i den nya markanvisningen. Markanvisningen följer dock stadens nya riktlinjer och hållbarhetskrav.

Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelser som är specifika för Slakthusområdet, bland annat beträffande lösning för bygglogistik, sopsug och arkitekturprogram. Einar Mattsson är också införstått med att området för markanvisningen berörs av utbyggnaden av tunnelbanan och accepterar den påverkan och intrång det innebär.

Tidigare villkor avseende Einar Mattssons åtagande gentemot Träderskolan GA:1 har justerats och anpassats till hur projektidén utvecklats och förenklats under planarbetet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning och gäller under två år från nämndens beslut då markanvisningen sker efter detaljplanesamråd.

Markanvisningen sker genom direktanvisning till Einar Mattsson. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.



Skissen visar i stora drag bolagens förslag till utformning och disposition inom Kvarter A samt garaget inom Träderskolan GA:1

Ekonomiska konsekvenser för staden

För Slakthusområdet finns ett övergripande inriktningsbeslut vilket beslutades av kommunfullmäktige 2017-04-03 och reviderades 2021-03-22. Nu aktuella markanvisningar ingår i det övergripande inriktningsbeslutet.

Kontoret bedömer att föreslagna markanvisningar bidrar till att exploateringen i Slakthusområdet som helhet ger ett ekonomiskt överskott med ett positivt nettonuvärde. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Byggaktörerna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt markanvisningarna utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Etappens måluppfyllnad redovisades även i inriktningsbeslutet från april 2017.

Bostadsbebyggelse

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. Vård- och omsorgsboendet och gruppboende enligt LSS bidrar i sin tur med nya arbetsplatser i söderort.

Social hållbarhet

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Markanvisningen är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk och parker och aktiva bottenvåningar för att öka tryggheten. Dagens markanvändning inom markområdet består främst av före detta verksamhetsmark och hårdgjorda ytor. Området för markanvisningarna är inom gångavstånd till planerad tunnelbana vilket bland annat gynnar kvinnors resmönster, eftersom de tenderar att resa kollektivt i större utsträckning än män. Planförslagets konsekvens på jämställdhet och trygghet beskrivs mer ingående i pågående detaljplanearbete.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Idag är Slakthusområdet i huvudsak ett verksamhetsområde och det bedöms finnas få platser som är naturliga målpunkter för barn.

Det finns kulturella målpunkter som besöks av ungdomar. Det finns många kommersiella och några kulturella verksamheter och

destinationsverksamheter, delvis inom Slakthusområdet, men framför allt inom Globenområdet. De planerade parkerna inom etapp 3 kan komma att uppskattas som mötesplatser av områdets barn och ungdomar.

I det pågående planarbetet har det varit viktigt att skapa förutsättningar för platser som barn och unga klarar av att ta sig till själva. Inom etapp 3 finns två mindre parker, så kallade fickparker, samt Södra parken. Gatunätet är utformat med fotgängare som prioriterat transportslag.

För att barn och unga ska få en god boendemiljö och en trygg och säker omgivning även under etappvis utbyggnad så behöver flera aspekter kring byggnationen hanteras. Exempel är koordinering av byggtrafik till enstaka gator, trafiksäkra gång- och cykelstråk till målpunkter inom planområdet och i dess omgivning, lokalt serviceutbud och lekplatser som inte är bullerutsatta.

Barnrättsperspektivet ingår och beskrivs ytterligare i pågående detaljplanearbete.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Tillgängligheten utreds som del av planarbetet. En större marksänkning i området har förberett marken för kommande gator med tillgänglig lutning.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Arbetet med detaljplanen påbörjades 2020. Samråd pågick under perioden 10 maj–21 juni 2022. Granskning av detaljplanen pågick under perioden 12 mars till 8 april 2025. Innan detaljplanen antas ska erforderliga avtal träffas med Trädskolans samfällighetsförening om förändring av parkeringshuset inom fastigheten Sandstuhagen 1.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna inom etapp 3 ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal ett 2026, vilket är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden i denna etapp. Med bakgrund av detta och huvudtidplanen för Slakthusområdet kan byggstart ske tidigast 2027 och första inflyttning bedöms till 2030.

Risker och osäkerheter

Kvarter A, södra respektive norra, har flera gemensamma risker med övriga delar av etapp 3. Nedan redovisas några av etappens identifierade risker:

- Tillgång till marken förskjuts om områdets bygglogistikyta behöver finnas kvar längre än tänkt, vilket händer om byggaktörernas genomförandetid i andra etapper blir längre än tidigare beräknat.
- Markpris inom etappens bostadsrättskvarter, vars markanvisningar är prislösa, ska bestämmas inför överenskommelse om exploatering, vilket påverkas av marknadsläget.
- Överenskommelse med samfälligheten och efterföljande ombyggnation av parkeringshuset inom Träderskolan G:A 1 drar ut på tiden. Projektet får inte tillgång till marken för att bygga ut allmän plats.

De största riskerna kopplade till kommande entreprenader är att Södra Parkens entreprenadkostnad fördyras och att utgifterna för groventreprenaden för ledningar och arbetsgator blir högre än bedömt, t.ex. genom en ökad kostnad för sopsugsledningen i Boskapsvägen.

I syfte att minska risken för oförutsedda händelser under stadens arbeten arbetar projekt Slakthusområdet systematiskt och löpande med risker inom respektive etapp. Bland annat har ett stort antal övergripande utredningar tagits fram och projektet arbetar aktivt med samordning och erfarenhetsåterföring över pågående etappers gränser. En större marksänkning i området har redan förberett marken för kommande gator. Projektet har därmed god kunskap om markförhållanden på platsen, vilket minskar riskerna förknippade med kommande markarbeten.

Kommunikation

Detaljplanprocessen pågår för etapp 3. Kommunikation om förslaget med berörda sker enligt stadens rutiner och bestämmelserna i Plan- och bygglagen.

Inför de förnyade markanvisningarna har kontoret stämt av behovet av bostäder med särskild service (LSS). Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbofast inom kvarter A norra. Behovet omfattar en gruppbofast med normal tillgänglighet om cirka sex lägenheter och tillhörande gemensamhetsutrymme.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på markanvisningarna som bidrar till ett varierat bostadsutbud i området genom ett tillskott av både hyreslägenheter, vård- och omsorgsbostäder och seniorbostäder med hyresrätt.

Slut