

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för bostäder och skolor inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Johanneshov till Taksprånget AB, Mandel Fastigheter AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Thörnblom Fastighets AB, Keyser Fastigheter AB, Svenska hem i Bromma, Primula samt SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Taksprånget AB, Mandel Fastigheter AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Thörnblom Fastighets AB och Keyser Fastigheter AB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Svenska Hem i Bromma inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Primula inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för grundskola till SISAB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för gymnasieskola till SISAB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Markanvisningarna avser fyra nya kvarter samt tre befintliga byggnader inom den första etappen i Slakthusområdet. Därmed är alla kvarter utom ett inom den första etappen i Slakthusområdet markanvisade.

- Kvarter Ap markanvisas till Taksprånget AB, Mandel Fastigheter AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Thörnblom Fastighets AB och Keyser Fastigheter AB nedan gemensamt kallade Fastsam. Fastsam är en ideella föreningen där bolagen är medlemmar och har gemensamt deltagit i jämförelseförfarandet.
- Kvarter Aq markanvisas till Svenska Hem i Bromma.
- Kvarter Bb markanvisas till Primula.
- Kvarter Az markanvisas till SISAB för grundskola för 900 elever samt skolgård.
- Marken samt de befintliga byggnaderna markerat med gult på kartan nedan markanvisas till SISAB för gymnasieskola.

Ett jämförelseförfarande har hållits inför markanvisningarna för kvarter Ap, Aq, Ba och Bb. Kvarter Az samt de befintliga byggnaderna direktanvisas till SISAB.



Bild över Slakthusområdet. Röd markering visar etappgränsen. Blå markering visar kvarteren som är aktuella för markanvisning för bostäder och grundskola. Gul markering visar befintliga byggnader som ska markanvisas för gymnasieskola

Svenska Hem i Bromma ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter Aq för 30 000 kr per kvm ljus BTA.

Efter fastighetsbildning avses marken inom kvarter Ap, Bb, Az samt de befintliga byggnaderna upplåtas med tomträtt till, Fastsam, Primula respektive SISAB.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolagen som bygger bostäder har valts genom direktanvisning efter jämförelseförfarande där bolagen tillsammans med åtta andra bolag fick beskriva sin projektidé utifrån fyra jämförelseparametrar: bostadsgårdar på tak, gestaltning, gröna tak och väggar samt mobilitet.

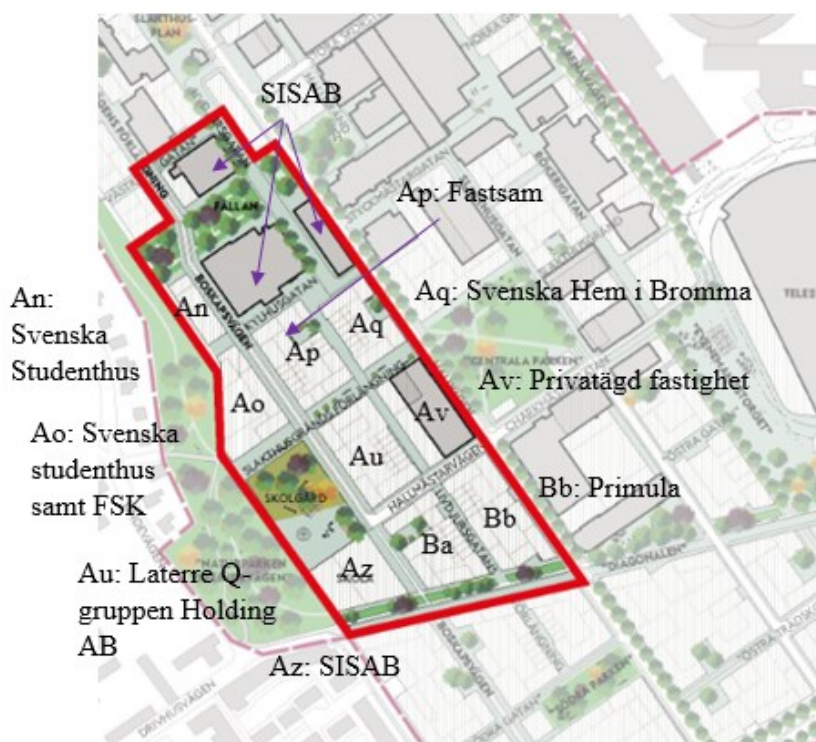
SISAB förslås få en direktanvisning för att anlägga grundskola för 900 elever med tillhörande skolgård samt gymnasieskola i tre befintliga byggnader.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I

detaljplanarbetet för etapp 1 kommer även byggherrar som tidigare fått markanvisning inom etappen ingå (Svenska studenthus AB, fastighetskontoret och Laterre Q-gruppen Holding AB). Även den privatägda fastigheten Kylfacket 3 (kvarter Av) kommer att ingå i detaljplanarbetet.

Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detta är den tredje markanvisningen i den första etappen för Slakthusområdet. Markanvisningar har tidigare skett till Laterre Q-gruppen Holding AB efter anbudstävling och till Svenska Studenthus AB för forskarbostäder och studentbostäder. Fastighetskontoret har fått en dirketanvisning för en idrottshall.



Kvartersförteckning, gråa byggnader är befintliga byggnader som ska bevaras

Jämförelseförfarandet

Ca 100 byggaktörer har visat intresse för Slakthusområdet. I detta skede ska tre kvarter för bostäder markanvisas, ett kvarter för bostadsrätter och två kvarter för hyresrätter. Inför jämförelseförfarandet gjordes en första gallring av byggaktörerna. Tolv byggherrar (hälften bostadsrättsbyggherrar

och hälften hyresrättsbyggheerrar) bjöds in till ett jämförelseförfarande inför direktanvisning. De byggheerrar som inkommit med de sex näst högsta buden i anbudstävlingen bjöds in för att tävla om kvarter för bostadsrätter. För hyresrätterna gjordes en utvärdering av tidigare inskickat material (markanvisningsansökningar etc) och utifrån ambitionsnivå och lämplighet valdes de sex byggheerrar som bjöds in för att tävla om kvarter för hyresrätter.

Varje kvarter tilldelades tre byggheerrar enligt följande fördelning:

Kvarter Ap: Fastsam, Svenska Hus och Wallfast

Kvarter Aq: Aros Bostad, Svenska Hem i Bromma och Tobin Properties

Kvarter Ba: Lean Bostad, Småa samt Åke Sundvall och Erik Wallin (Åke Sundvall och Erik Wallin deltog gemensamt i jämförelseförfarandet)

Kvarter Bb: Einar Mattsson, Primula och Stockholmshem

Byggheerrarna fick beskriva sin projektidé för sitt kvarter utifrån jämförelseparametrarna:

- Gestaltning
- Bostadsgårdar på tak
- Gröna tak och väggar
- Mobilitet.

Byggheerrarna som gjort bäst ifrån sig för respektive kvarter och som föreslås få markanvisning för det aktuella kvarteret är:

Kvarter Ap	Fastsam
Kvarter Aq	Svenska Hem i Bromma
Kvarter Bb	Primula

För kvarter Ba har staden och aktuell byggherre för kvarter inte kommit överens om villkoren i markanvisningsavtalet varför markanvisning av kvarteret istället kommer tas i nämnden i början av nästa år.

Samtliga inkomna förslag i jämförelseförfarandet var väl genomarbetade och belyste platsens möjligheter ur olika perspektiv.

En bedömningsgrupp bestående av medarbetare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, utvärderade

förslagen utifrån de fyra jämförelseparametrarna. Bedömningsgruppen konstaterar att Bolagen och de förslag som Bolagen presenterat för sina respektive kvarter har de bästa förutsättningar för de aktuella platserna och har arbetet med jämförelseparametrarna på bäst sätt. Bolagens förslag är också de som på bästa sätt tagit tillvara på platsens unika värden. Kontoren konstaterar att förslagen är utvecklingsbara samtidigt som de förvaltar Slakthusområdets karaktär. Förslagen stämmer väl överens med ambitionerna i programmet för Slakthusområdet.

Grundskola

Utbildningsförvaltningen har uttryckt behov av en grundskola F-9 för 900 elever med tillhörande skolgård i Slakthusområdet. En direktanvisning föreslås därför till SISAB för anläggandet av en grundskola.

Gymnasieskola

Utbildningsförvaltningen har vidare uttryckt behov av en gymnasieskola för 600 – 800 elever i Slakthusområdet. En direktanvisning föreslås därför till SISAB på tre befintliga byggnader i området. Byggnaderna tillhör idag fastighetskontoret. Under 2018 ska dock alla fastighetskontorets byggnader i Slakthusområdet överföras till exploateringskontoret. Fastighetskontoret och exploateringskontoret är överens om att markanvisning till SISAB för gymnasieskola kan göras av exploateringskontoret.

Tidigare beslut

2010-06-21	KF	Godkännande av Vision Söderstaden 2030
2010-11-18	Expln	Utredningsbeslut för programarbete
2011-12-08	Sbn	Beslut att påbörja programarbete samt antagande Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden
2016-10-20	Expln	Förvärv av byggnader från S:t Erik Markutveckling AB. Hemställt till KF
2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet

2017-06-08	Expln	Markanvisning av ett kvarter inom den första etappen
2017-08-24	Expln	Markanvisning av två kvarter inom den första etappen

Markanvisning

Denna markanvisning innehåller ca 460 bostäder. Totalt inklusive tidigare markanvisade kvarter innehåller etappen ca 980 bostäder. Markanvisning föreslås till följande bolag :

Kvarter	Bolag	Antal bostäder
Ap	Fastsam	180 hyresrätter
Aq	Svenska Hem i Bromma	130 bostadsrätter
Bb	Primula	150 hyresrätter

Kvarter Ap

Fastsam föreslår att kvarter Ap bebyggs med fem stycken byggnadskroppar i tegel. Kvarteret innehåller bland annat stadsradhus och ett högre punkthus. Förslaget innehåller totalt ca 180 stycken lägenheter med tyngdpunkt på ettor och tvåor.

Fastsam består av ca 14 stycken erfarna, mindre, fastighetsägare vilka vill uppföra hyresrätter. Vid färdigställande delas hus upp i enskilda fastigheter och den långsiktiga förvaltningen sker sedan av respektive ägare småskaligt.

L&L Riksby Fastigheter AB har sedan tidigare fått en markanvisning i Skarpnäcks gård. Taksprånget AB, Mandel Fastigheter AB, Thörnblom Fastighets AB och Keyser Fastigheter AB har sedan tidigare inte fått någon markanvisning i Stockholm stad. Bolagen är medlemmar i den ideella föreningen Fastsam (org.nr 802474-5237).

Kvarter Aq

Svenska Hem i Bromma föreslår att kvarter Aq bebyggs med fem stycken byggnadskroppar i olika volymer. Förslaget innehåller ca 130 stycken lägenheter. Förslaget innehåller sju stycken stadsradhus mot Livdjursgatan. Kvarterets lokaler har placerats främst mot Hallvägen.

Svenska Hem i Bromma har inom koncernen under de senaste tre åren fått 5 markanvisningar om totalt 302 lägenheter.

Kvarter Bb

Primula föreslår att kvarter Bb bebyggs med fem stycken byggnadskroppar. Förslaget innehåller ca 150 lägenheter med en spridning av lägenhetsstorlekar. Kvarteret innehåller en förskola om fem avdelningar med tillhörande förskolegård. Lokaler i bottenvåning placeras mot Diagonalen och Hallvägen.

Primula har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 635 lägenheter.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Svenska Hem i Bromma ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter Aq för 30 000 kr per kvm ljus BTA.

Efter fastighetsbildning avses marken inom kvarter Ap, Bb, Az samt de befintliga byggnaderna upplåtas med tomträtt till:

- Taksprånget AB, Mandel Fastigheter AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Thörnblom Fastighets AB och Keyser Fastigheter AB
- Primula
- SISAB

Tomträttsavgälden för lokaler ska uppgå till 315 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden för förskola, grundskola och gymnasieskola ska uppgå till 200 kr/kvm BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal med Bolagen och SISAB, vilka har undertecknats.

Markanvisningsavtalen innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även överenskommelse om bla:

- **Gemensamma garage:** All parkering i Slakthusområdet ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp. Om inte gemensamma garage anläggs ska parkeringsbehovet lösas helt inom de egna fastigheterna.

- **Sopsug:** Fastigheterna ska anslutas till sopsugssystem med enskilt huvudmannaskap
- **Jämförelseparametrarna:** Bolagen ska arbeta vidare med de fyra jämförelseparametrarna, gröna tak och väggar, gestaltning, mobilitet och bostadsgårdar på tak, i detaljplaneprocessen
- **Logistikcentrum:** Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för.
- **Slakthusområdets kvalitetsprogram:** Staden håller på att ta fram ett kvalitetsprogram för allmänplats och kvartersmark vilka ska följas
- **Placering av elnätsstationer:** Det kan bli aktuellt med en elnätsstation inom kvartersmarken.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-05-11 (dnr E2017-00821)) samt kommer att behandla ärendet avseende tomträttsavgäld för lokaler och förskola samt grundskola och gymnasieskola 2017-11-30 (dnr E2017-04339 respektive dnr E2017-03973-1).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03. Markanvisningen ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut kommer att fattas under 2019 eller 2020.

Bolagen samt SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaderna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att starta under

början av 2018 och kommer att pågå i cirka två till tre år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske år 2020 eller 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022/2023.

Innan den nya byggnationen kan börja måste ett antal byggnader rivas. Staden har rådighet över de byggnader som behöver rivas inom etappen.

Genomförandebeslut för den första etappen bedöms kunna tas under 2019 eller 2020.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det kommer att finnas många olika aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger ett tillskott av bostäder i området samt ett finansiellt tillskott till staden. Markanvisningen bidrar till omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel.

I och med denna markanvisning är nästan alla kvarteren inom etapp 1 markanvisade. Detta innebär att planarbetet med den första detaljplanen i Slakthusområdet kan starta vilket är positivt för områdets utveckling.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Utvärdering av de vinnande förslagen i jämförelseförfarandet