

**Handläggare**Eric Dahlén  
08-508 876 12**Till**Exploateringsnämnden  
2019-04-25

## **Markanvisning för bostäder i Slakthusområdet inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. till Åke Sundvall Projekt AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Åke Sundvall Projekt AB inom fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

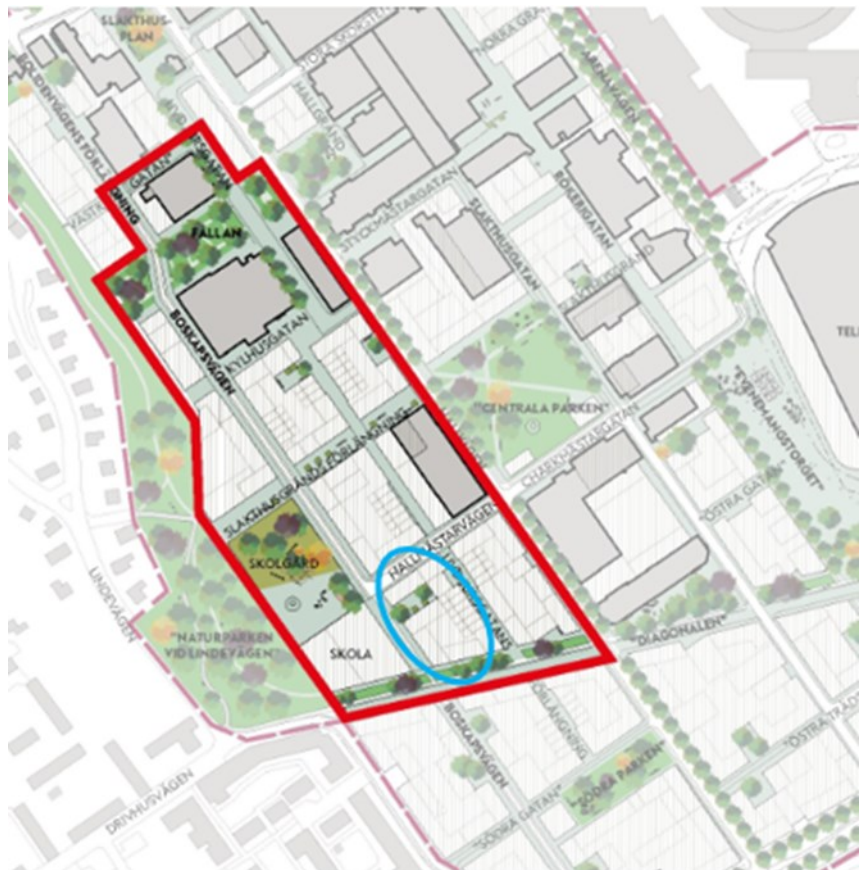
### **Sammanfattning**

Denna markanvisning gäller det sista kvarvarande kvarteret inom den första etappen i Slakthusområdet. Resterande kvarter inom etappen markanvisades under 2017 och 2018.

Åke Sundvall, nedan benämnt Bolaget, var med i jämförelseförfarandet 2017 för det aktuella kvarteret. Sedan dess har Staden och Bolaget fortsatt diskussionen och Bolaget har vidarebearbetat sitt förslag och föreslås nu få en anvisning för ca

100 lägenheter, inkl. stadsradhus, med bostadsrätt inom kvarteret.  
I kvarteret ska även lokaler i bottenvåning ingå.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för markens marknadsvärde för bostäder respektive kommersiella lokaler. Markens värde bestäms av marknadsvärdet för motsvarande ändamål i Slakthusområdet.



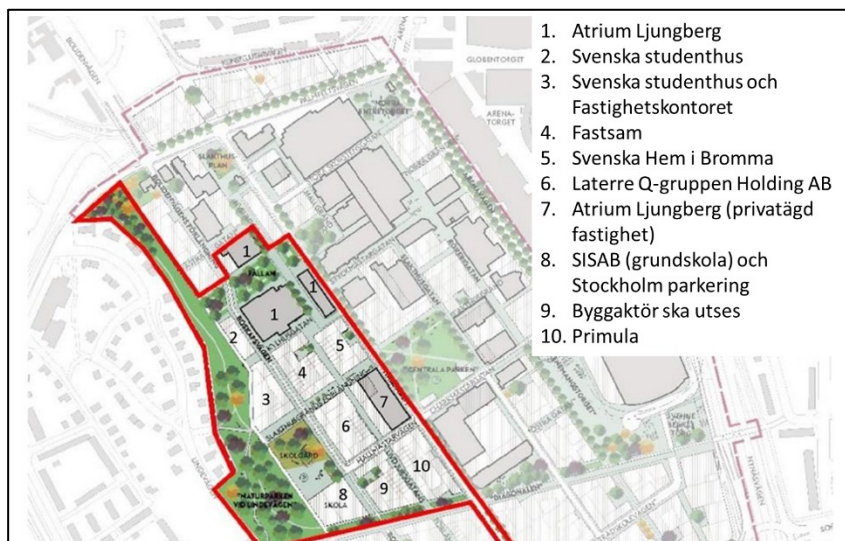
*Karta som illustrerar den första etappens utbredning och kvarteret där Bolaget föreslås få en markanvisning.*

Kvarteret ingår i den detaljplan för vilken Start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018.

Närmare innehåll och utformning av förslaget prövas i planprocessen.

## Bakgrund till markanvisningen

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detta är den femte markanvisningen i den första etappen.



*Kvartersförteckning och markanvisade aktörer inom etapp 1. För kvarter 9 föreslås Bolaget få en markanvisning.*

### **Jämförelseförfarandet**

Cirka 100 byggaktörer har visat intresse för Slakthusområdet. Hösten 2017 valdes 12 byggaktörer ut för att delta i ett jämförelseförfarande. I jämförelseförfarandet ingick fyra kvarter med tre byggaktörer på varje, varav Bolaget var en av aktörerna för det aktuella kvarteret, då benämnt kvarter Ba.

Under jämförelseförfarandet fick byggaktörerna beskriva sin projektidé för sitt kvarter utifrån jämförelseparametrarna:

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

I december 2017 markanvisades tre kvarter som ingick i jämförelseförfarandet, men för det aktuella kvarteret lyckades inte kontoret träffa överenskommelse om markanvisning med den då aktuella byggaktören inför nämndärendet i december 2017.

Utifrån Bolagets inlämnade förslag i jämförelseförfarandet har Staden och Bolaget fortsatt diskussionen och Bolaget har vidarebearbetat förslaget och föreslås nu få en anvisning för ca 100 lägenheter, inkl. stadsradhus, med bostadsrätt inom kvarteret. I kvarteret ska även lokaler i bottenvåning ingå.

## Tidigare beslut

|                                  |                               |                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010-06-21                       | KF                            | Godkännande av Vision Söderstaden 2030                                                                                                                      |
| 2010-11-18                       | Expln                         | Utredningsbeslut för programarbete för Slakthusområdet                                                                                                      |
| 2014-01-15                       | Expln                         | Reviderat utredningsbeslut. Därefter anmält i KS ekonomiutskott                                                                                             |
| 2017-02-05                       | Expln                         | Inriktningsbeslut för hela Slakthusområdets programområde                                                                                                   |
| 2017-02-05                       | Sbn                           | Godkänt program                                                                                                                                             |
| 2017-04-03                       | KF                            | Inriktningsbeslut för hela Slakthusområdets programområde                                                                                                   |
| 4 st ärenden<br>2017 och<br>2018 | Expln                         | Markanvisning för bostäder, grundskola, idrottshall och parkeringsgarage inom den första etappen                                                            |
| 2018-02-22                       | Sbn                           | Godkänt Start-PM för den första etappens detaljplan                                                                                                         |
| 2019-02-14                       | Expln, Fn, St<br>Erik Markutv | Godkännande av försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera till Atrium Ljungberg AB |
| 2019-02-18                       | KF                            | Beslut att godkänna Detaljplan samt ändring av detaljplan och områdesbestämmelser för tunnelbaneutbyggnad sträckan Kungsträdgården – Söderort               |
| 2018-12-10,<br>2019-03-18        | Expln, KF                     | Genomförandebeslut rivning m.m. i Slakthusområdet                                                                                                           |

## Markanvisning

Bolaget föreslår att kvarteret bebyggs med en variation av byggnadstyper. Mot Diagonalen och Hallmästarvägen föreslås högre flerbostadshus i sju våningar. Mot Livdjursgatans förlängning och Boskapsvägen föreslås stadsradhus. Därutöver föreslås så kallade grändhus utmed den gränd som planeras genom kvarteret. Grändhusen föreslås på så vis anläggas bakom stadsradhusen. I förslaget redovisas ca 100 bostäder. Drygt hälften av lägenheterna är 3 r.o.k. eller större. Förslaget innehåller även lokaler i bottenvåning.



*Fasad mot Livdjursgatans förlängning med stadsradhusen i mitten och flerbostadshus i sju våningar mot Diagonalen till vänster i bild och mot Hallmästarvägen till höger i bild. Källa: Åke Sundvall, arkitekt Jägnefält Milton*

Bolaget har under 2015-2018 erhållit markanvisningar för cirka 700 bostäder, varav drygt 500 för bostadsrätter.

Exploateringsens 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.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal, se bilaga 2, vilket har undertecknats av Bolaget. Markanvisningsavtalet innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna, även överenskommelser om bl.a:

- **Sopsug:** Fastigheten ska anslutas till sopsugssystem med kommunalt huvudmannaskap.
- **Jämförelseparametrarna:** Bebyggelsen ska baseras på det förslag som Bolaget lämnade in i samband med jämförelseförfarandet. Under planprocessen ska förslaget vidarebearbetas utifrån de fyra jämförelseparametrarna: gröna tak och väggar, gestaltning, mobilitet och bostadsgårdar på tak.
- **Logistikcentrum:** Staden utreder förutsättningarna för masshantering och ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till och ta sin andel av kostnaderna för.
- **Slakthusområdets kvalitetsprogram och gestaltungsprogram:** Bolaget ska följa det kvalitetsprogram för allmän plats och det

gestaltungsprogram för kvartersmark som staden håller på att ta fram.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för markens marknadsvärde för bostäder respektive kommersiella lokaler. Markens värde bestäms av marknadsvärdet för motsvarande ändamål i Slakthusområdet.

Aktuell markanvisning ingår i underlaget för inriktningsbeslutet för Slakthusområdet från 2017.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Inriktningsbeslut har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03. Markanvisningen ingår i etapp ett för vilken genomförandebeslut planeras under 2021.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av kvarteret.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Arbetet med detaljplanen påbörjades första kvartalet 2018 och bedöms pågå i drygt tre år. Mot bakgrund av detta kan byggstart ske tidigast 2021 och första inflyttning bedöms till 2023-2024.

Innan byggnationen av etapp ett kan börja måste ett antal byggnader rivas. Ett genomförandebeslut för dessa markförberedande åtgärder fattades av Exploateringsnämnden i december 2018 och av Kommunfullmäktige i mars 2019. Beslutet hänger även ihop med åtgärder som krävs för att tillgängliggöra markåtkomst för utbyggd tunnelbana till söderort. För den första etappen har Staden rådighet över de byggnader som behöver rivas.

### **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 nu alla kvarter i den första etappen markanvisade.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal