

Handläggare
Eric Dahlén
08-508 876 12
Emma Kölborg
08-508 876 57**Till**
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Föravtal till exploateringsavtal avseende fastigheten Kylfacket 3, samt markanvisning inom fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2, Slakthusområdet etapp 1, till Atrium Ljungberg Hallvägen AB.

Markanvisning för ny gymnasieskola inom Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet till Atrium Ljungberg AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal med Atrium Ljungberg Hallvägen AB avseende fastigheten Kylfacket 3.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och centrumändamål inom del av fastigheten Kylfacket 1 och del av Kylfacket 2 till Atrium Ljungberg Hallvägen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Johanneshov 1:1 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 12
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende berör dels ett föravtal och markanvisningsavtal avseende fastigheten Kylfacket 3 i Slakthusområdets första etapp till Atrium Ljungberg Hallvägen AB (dotterbolag till Atrium Ljungberg AB), dels en markanvisning till Atrium Ljungberg AB för en gymnasieskola i Slakthusområdet. Bolagen benämns vidare Atrium Ljungberg.

Kylfacket 3

Atrium Ljungberg, genom dotterbolag, förvärvade våren 2018 fastigheten Kylfacket 3 i Slakthusområdet. Kylfacket 3 omfattas av befintlig detaljplan där ändamålet är industri.

Kylfacket 3 är lokaliserad inom Slakthusområdets första etapp och Atrium Ljungberg har sedan de förvärvade fastigheten deltagit i detaljplanearbetet. Detaljplanen var på samråd under oktober-november 2019.

Inom fastigheten finns en gulklassad byggnad som avses bevaras och utvecklas för nytt ändamål. Dessutom planerar Atrium Ljungberg för en tillbyggnad med användning kontor och centrumändamål.

Tillbyggnaden ligger delvis på stadens mark och Atrium Ljungberg föreslås erhålla en markanvisning om cirka 565 kvadratmeter från fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2, för en preliminär köpeskilling om cirka 3,3 mnkr. Priset är baserat på ett byggrättsvärde för kontor om 19 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01. Staden behöver också ta del av Atrium Ljungbergs mark, cirka 590 kvadratmeter från Kylfacket 3, i anspråk för utbyggnad av allmän plats för en preliminär köpeskilling om cirka 3 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-06-04 (dnr E2018-01098-1).

Gymnasieskolan

Atrium Ljungberg föreslås en markanvisning om cirka 1200 kvm för kommunal gymnasieskola inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 enligt optionen i Aktieöverlåtelseavtalet mellan Stockholms kommun, Atrium Ljungberg och S:t Erik Markutveckling AB. Aktieöverlåtelseavtalet blev godkänt i Kommunfullmäktige 2019-05-06. Gymnasieskolan ska rymma cirka 800 elever. Skolgård ska planeras inom

markanvisningsområdet eller inom Atrium Ljungbergs närliggande tomträtter. Marken avses upplåtas med tomträtt.

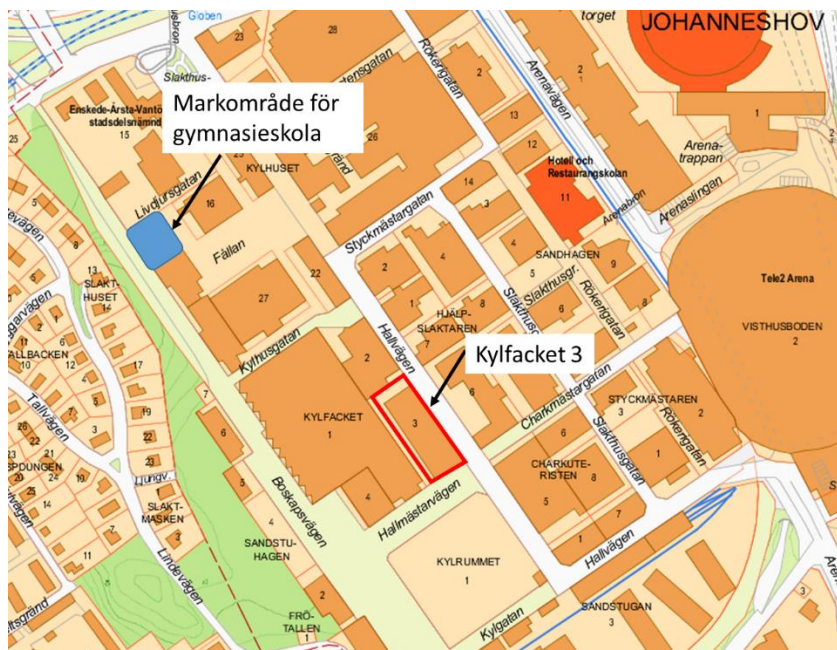
Tomträttsavgälden för skollokalerna ska enligt Aktieöverlåtelseavtalet baseras på ett markvärde om 6 500 kr/m² BTA, prisläge 2018-06-01. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02-07, dnr E2019-00041.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 2019-11-28 Start-PM för gymnasieskolans detaljplan. Detaljplanen väntas gå ut på samråd i Q2 år 2021 och antas i Q2 år 2022. Området för markanvisningen motsvarar kvarter Västra E (VE) i Slakthusområdet.

Atrium Ljungberg har tecknat ett LOI med Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan SISAB, om att låta uppföra skolbyggnad samt med hyresrätt upplåta lokal för gymnasieskola.

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Slakthusområdet 2017-04-03. Detta ärende behandlar dels utvecklingen av Atrium Ljungbergs fastighet Kylfacket 3 som ingår i detaljplanen för Slakthusområdets första etapp, dels markanvisning till Atrium Ljungberg för en gymnasieskola med cirka 800 elever. Markanvisning för gymnasieskola är en option som ingick i ett Aktieöverlåtelseavtal mellan Stockholms kommun, Atrium Ljungberg och S:t Erik Markutveckling AB, som godkändes av Kommunfullmäktige 2019-05-06.



Markområde för gymnasieskola illustreras i blått. Kylfacket 3 illustreras med röd markering.

Kylfacket 3

Start-PM för den första detaljplanen godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2018-02-22. Vid tidpunkten för Start-PM ägdes Kylfacket 3 av ett antal privatpersoner, vilka inte hade för avsikt att själva utveckla fastigheten eller delta i planarbetet. I april 2018 såldes Kylfacket 3 till Atrium Ljungberg Hallvägen AB, dotterbolag till Atrium Ljungberg. Atrium Ljungberg har sedan dess deltagit i detaljplanarbetet. Detaljplanen var på samråd under 15 oktober till 30 november, 2019.

I planprogrammet för Slakthusområdet skiljer sig den tänkta kvartersgränsen något mot dagens fastighetsgräns för Kylfacket 3. För att möjliggöra en kvartersbildning och utveckling enligt planprogrammet föreslås Atrium Ljungberg erhålla en markanvisning om cirka 565 kvadratmeter från fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2, medan Atrium Ljungberg ska överlåta cirka 590 kvadratmeter från Kylfacket 3 till staden för allmän plats.

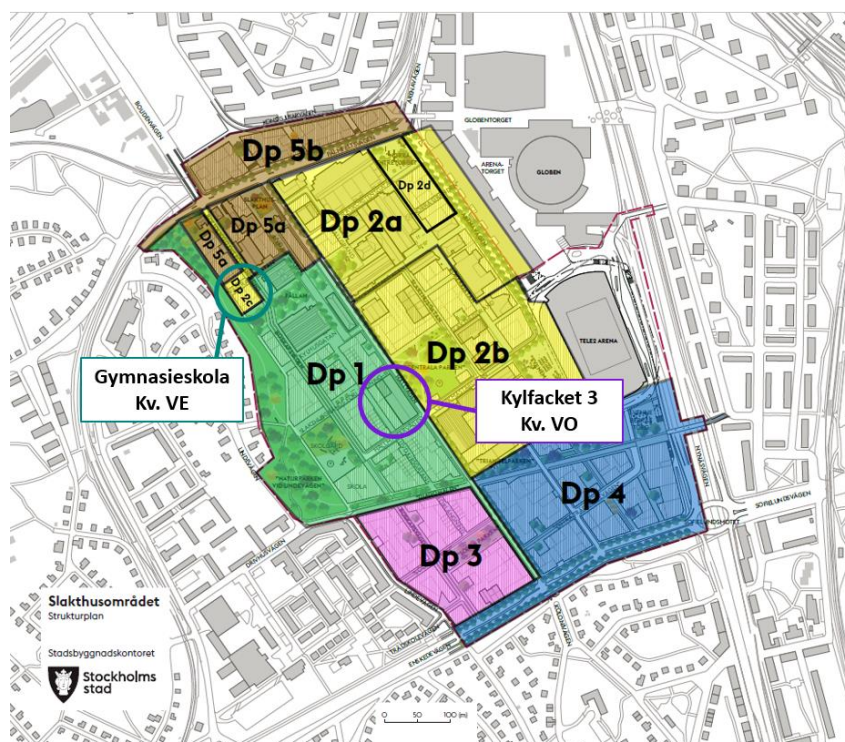
Gymnasieskolan

I Aktieöverlåtelseavtalet, som nämnts ovan, ingick försäljningen av Kylhuset 15, markanvisning för bostäder och förskola, option på Fastighets AB Palmfelt Center och option om att erhålla markanvisning för gymnasieskola inom del av fastigheten Johanneshov 1:1, tidigare Kylhuset 16. Optionen för

gymnasieskolan är villkorad att Atrium Ljungberg tecknar bindande hyresavtal med Stockholms kommun eller av Stockholms kommun helägt bolag senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering.

För närvarande utgörs markanvisningsområdet av en industribyggnad, hus nr 63, som Staden hyr ut till Atrium Ljungberg. Hyresavtalet löper ut 2022-12-31 och byggnaden planeras att rivas av exploateringskontoret under år 2023.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-11-28 Start-PM för en ny detaljplan, etapp 2c, dnr 2019-04267. Detaljplanen omfattar kvarteret för gymnasieskolan, benämnt kvarter VE, samt Bolidenvägens förlängning.



Preliminär etappindelning för detaljplaner med markområdet för gymnasieskolan och Kylfacket 3 inringade.

Tidigare beslut

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval:

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
2017-12-07	Expln	Markanvisning av fyra kvarter och tre befintliga byggnader inom den första etappen
2018-02-22	Sbn	Godkänt Start-PM för den första etappens detaljplan
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg
2019-11-28	Sbn	Godkänt Start-PM för gymnasieskolans detaljplan

Markanvisning

Kylfacket 3

Kylfacket 3 är lokaliserad längs Hallvägen, mittemot den planerade centrala parken där uppgångar till nya tunnelbanan kommer uppföras.

Inom Kylfacket 3 finns en gulklassad byggnad som avses bevaras och utvecklas för nytt ändamål, dessutom planerar Atrium Ljungberg för en tillbyggnad mot den planerade gatan Livdjursgatans förlängning. För tillbyggnaden uppgår hushöjden, i samrådsförslaget, till sex kontorsvåningar. Den totala byggrätten enligt samrådsförslaget är cirka 10 500 kvm BTA, med användning kontor och centrumändamål.

För att möjliggöra en kvartersbildning och utveckling enligt planprogrammet föreslås Atrium Ljungberg erhålla en markanvisning om cirka 565 kvadratmeter från fastigheterna

- Avfallshantering ska ske via stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap.
- Atrium Ljungberg ska följa de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal. Atrium Ljungberg ska vidare ta fram en särskild resplan för fastigheten som ska beskriva transportbehov och vilka mobilitetsåtgärder som ska genomföras. Bilparkering ska lösas genom parkeringsköp i extern parkeringsanläggning.
- Atrium Ljungberg ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som finns under utbyggnadstiden.

- Atrium Ljungberg ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltungsprogrammet för kvartersmark.

Staden och Bolaget är överens om att Atrium Ljungberg ska förvärva 565 kvadratmeter av Kylfacket 1 och Kylfacket 2, för en preliminär köpeskilling om cirka 3,3 mnkr, priset är baserat på ett byggrättsvärde för kontor om 19 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01. Parterna är också överens om att Staden ska förvärva cirka 590 kvadratmeter från Kylfacket 3 för en köpeskilling om cirka 3 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-06-04 (dnr E2018-01098-1).

Gymnasieskola

För att möjliggöra uppförandet av en ny gymnasieskola föreslås Atrium Ljungberg erhålla en markanvisning om cirka 1200 kvm inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 för skoländamål. Markanvisningen omfattar en gymnasieskola med kommunalt huvudmannaskap för cirka 800 elever med en tillhörande skolgård. Skolgårdens placering och utformning ska undersökas inom markanvisningsområdet eller på någon av Atrium Ljungbergs direkt närliggande tomträtter.

Området för markanvisningen ligger i Slakthusområdets nordvästra del och angränsar Atrium Ljungbergs tomträtter Kylhuset 15 och Kylhuset 16, samt de planerade parkerna Fållan och Naturparken. Marken ska upplåtas med tomträtt. Gymnasieskolan kommer nyttja idrottshallen som Fastighetskontoret planerar för inom Slakthusområdets första etapp.

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. Förutom sedvanliga principer vid markanvisning finns bland annat följande överenskommelser enligt optionen i Aktieöverlåtelseavtalet och bilagt markanvisningsavtal:

- Atrium Ljungberg ska teckna bindande hyresavtal med Stockholms Kommun eller av Stockholms Kommun

helägt bolag avseende förhyrning av gymnasieskolan senast i samband med att överenskommelse om exploatering tecknas.

- Atrium Ljungberg ska följa idékoncept, mål- och styrdokument som har tagits fram för Slakthusområdet, däribland kvalitetsprogram för det offentliga rummet.
- Atrium Ljungberg ska aktivt arbeta med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet Slakthusområdet (för närvarande under bearbetning) och ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen.
- Atrium Ljungberg ska uppnå de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal och ska följa de riktlinjer som finns i stadens framtagna mobilitets- och parkeringsstrategi för området. All parkering ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas genom gemensamma parkeringsgarage med parkeringsköp.
- Den elnätstation som ska svara för elförsörjning av gymnasieskolan ska inrymmas inom markanvisningsområdet alternativt någon av Atrium Ljungbergs närliggande tomträtter.
- Avfallshantering ska ske via stationär sopsug med kommunalt huvudmannaskap.
- Atrium Ljungberg ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som finnas under utbyggnadstiden.

Atrium Ljungberg har tecknat ett LOI med Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan SISAB, om att låta uppföra skolbyggnad samt med hyresrätt upplåta lokal för gymnasieskola.

Tomträttsavgälden för skollokalerna ska enligt Aktieöverlåtelseavtalet baseras på ett markvärde om 6 500 kr/m² BTA, prisläge 2018-06-01. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-02-07, dnr E2019-00041.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se bilaga 2.

Planbeställning

Start-PM har redan beslutats av Stadsbyggnadsnämnden både vad gäller etapp ett för Kylfacket 3 och för gymnasieskolan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningarna ingår i inriktningsbeslutet som har fattats för hela Slakthusområdet av kommunfullmäktige 2017-04-03.

Atrium Ljungberg ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmarken. Staden står för kostnader för utbyggnad allmän plats.

Dock ska Atrium Ljungberg, såsom privat fastighetsägare till Kylfacket 3, erlagga exploateringsbidrag till Staden för byggande av allmänna plats för detaljplanens genomförande avseende etapp ett. Exploateringsbidraget är fastställt till 11,3 mnkr. Detta utgår från Atrium Ljungbergs tillkommande byggrätt inom Kylfacket 3 i relation till den totala byggrätten och den totala kostnaden för utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen för etapp ett.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet ingår i Slakthusområdet som är ett stort stadsutvecklingsprojekt i söderort med attraktivt centrumnära läge. Projektens måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

Kylfacket 3 och gymnasieskolan bidrar specifikt till målet om markanvisningar av arbetsplatser och lokaler i söderort, samtidigt som det möjliggör en ny gymnasieskola för cirka 800 elever. Både Kylfacket 3 och gymnasieskolan är lokaliserade nära de planerade tunnelbaneuppgångarna i centrala parken vilket underlättar resande med kollektivtrafik. Förhoppningsvis kan en ny gymnasieskola i söderort även bidra till ökat resande med cykel. För att tillgodose behovet av cykelparkeringar har ett cykelparkeringstal tagits fram för skolor i den mobilitets- och parkeringsstrategi som finns för Slakthusområdet.

Arbetsplatser och lokaler

Exploateringen inom Kylfacket 3 uppgår till cirka 10 500 kvm BTA kontor med lokaler i bottenvåningen, vilket motsvarar cirka 450 arbetsplatser. Gymnasieskolan planeras för cirka 800 elever, samt cirka 60 anställda. Samtidigt försvinner ett antal arbetstillfällen i de lokaler som ska rivas, samt byggas om för nytt ändamål. I de befintliga lokalerna finns bl.a. nattklubb, budfirma, samt projektkontor för Atrium Ljungberg

Påverkan på barn

En ny gymnasieskola bedöms ha en positiv påverkan på barn och ungdomar i sin helhet och bidrar till att området befolkas mer under dagtid. Gymnasieskolans elever kommer ha möjlighet att nyttja idrottshallen i etapp 1 och därmed aktiveras inom idrotten.

Jämställdhet

Sedan inriktningsbeslutet har Staden beslutat att exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. 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.

Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

De aktuella markanvisningarna 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. Både gymnasieskolan och utvecklingen av Kylfacket 3 kommer att bidra till en större dagbefolkning i området, vilket är positivt eftersom det bidrar till att befolka det offentliga rummet under fler tider på dygnet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kylfacket 3 inom etapp ett

Avsikten är att detaljplanen för etapp ett ska godkännas av Stadsbyggnadsnämnden i december 2020, för att därefter kunna antas av Kommunfullmäktige under våren 2021. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Staden att genomföra omfattande schakt-, lednings- och gatuarbeten innan

kvartersmarken kan tillträdas och byggherrarna kan påbörja sin byggnation. Byggstart inom kvartersmark kommer att ske etappvis, med bedömd start under 2023.

När exploateringsavtal med överenskommelse om överlåtelse av mark ska träffas med Atrium Ljungberg ska exploateringsnämnden även fatta ett genomförandebeslut för hela etapp ett. Detta beräknas preliminärt ske Q4, 2020.

Gymnasieskolan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader från Start-PM fram till antagen detaljplan. Samråd planeras i Q2 år 2021 och antagande av plan i Q2 år 2022. Mot bakgrund av detta planerar Staden att riva befintlig byggnad år 2023 och därefter kan Atrium Ljungberg påbörja sin byggstart.

Nästa beslutstillfälle infaller inför antagande av detaljplan, preliminärt Q2 år 2022.

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. Gymnasieskolans tidplan kan komma att påverkas av flera kommunala beslutsprocesser som ska samspela. För att tydliggöra samspelet av beslutsprocesser planeras en gemensam översikt över beslutsprocesser som också följer tidplanen för projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget av Kylfacket 3 med stadsbyggnadskontoret. För gymnasieskolan har förslaget, förutom stadsbyggnadskontoret, även diskuterats med SISAB, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Samtliga nämnda förvaltningar och bolag är medvetna om att kontoret avser markanvisa enligt optionen i Aktieöverlåtelseavtalet för gymnasieskolan till Atrium Ljungberg.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, skolor, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på dessa projekt eftersom de ger ett tillskott av arbetsplatser en gymnasieskola och bidrar till en mångfald av

markanvändning i området samt långsiktigt bevarande av kulturklassad bebyggelse.

Slut

Bilagor

1. Föravtal Kylfacket 3, samt markanvisningsavtal för del av Kylfacket 1 och del av Kylfacket 2
2. Markanvisningsavtal gymnasieskola.