

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26

**Markanvisning för kontor och
centrumändamål inom fastigheterna
Sandhagen 8 och Johanneshov 1:1 till
Klövern AB och Stockholm Sandhagen 8
Fastighetsaktiebolag.**

**Markanvisning för kontor och
centrumändamål inom fastigheten
Sandhagen 9 till Castellum Stockholm AB
och Bro Sandhagen 9 AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Klöver AB och Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsbolag för kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål inom Sandhagen 8 och Johanneshov 1:1.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Castellum Stockholm AB och Castellum Bro Sandhagen 9 AB för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheten Sandhagen 9.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

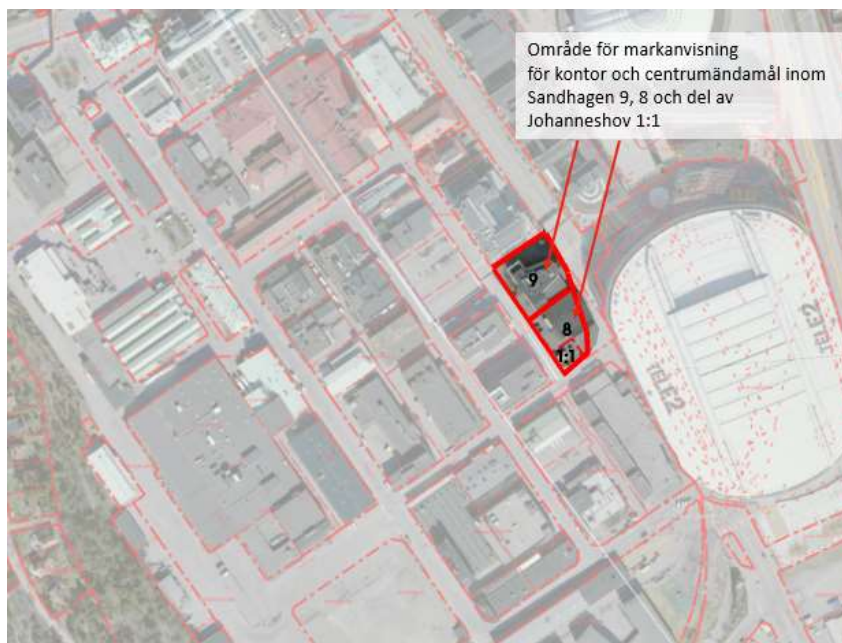
Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 16
Växel 08-508 276 00
margaretha.hult@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmJohan Castwall
FörvaltningschefBritta Eliasson
EnhetschefNina Morling
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller två markanvisningar och vissa frågor kopplade till fastighetsreglering för fastigheter i Slakthusområdets mellersta del.

Den första markanvisningen syftar till att möjliggöra cirka 8 000 kvm BTA kontor med lokaler för centrumändamål på fastigheten Sandhagen 8 och del av Johanneshov 1:1 till Klöver AB tillsammans med dotterbolaget Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag. Utöver det berör avtalet även ett samarbete mellan Klöver AB och fastighetsägaren till Grishuvudet 2 (Tele2 Arena) om den planskilda gångbro som landar på Sandhagen 8. Marken föreslås fortsätta upplåtas med tomträtt.

Den andra markanvisningen syftar till att möjliggöra cirka 10 500 kvm nya och befintliga kontorsytor och lokaler för centrumändamål på fastigheten Sandhagen 9 till Castellum Stockholm AB tillsammans med Castellum Bro Sandhagen 9 AB. Marken föreslås fortsätta upplåtas med tomträtt.



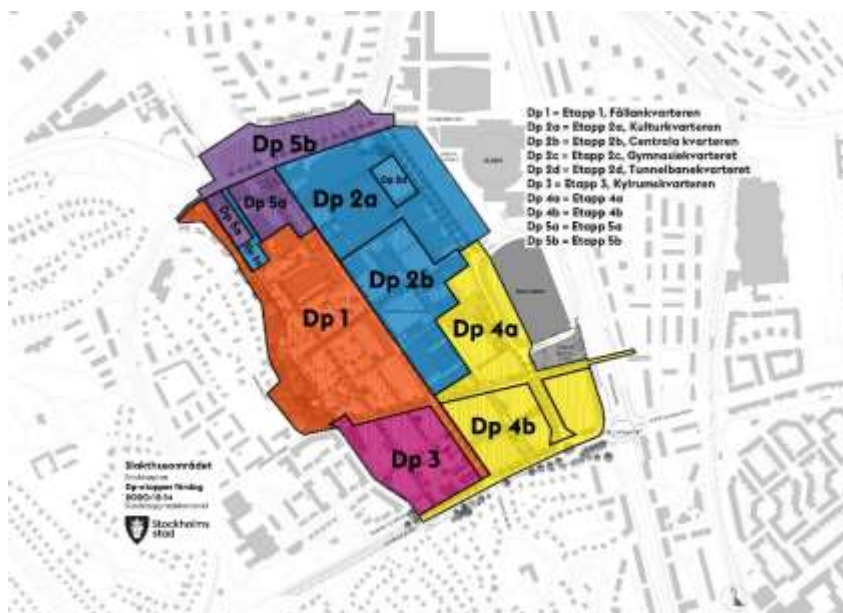
De två markområdena som är aktuella för markanvisning, illustreras med heldragna röda linjer.

Sammanfattningsvis ser kontoret positivt på markanvisningarna då detta bidrar till att uppnå stadens vision för Slakthusområdet om att öka antalet arbetsplatser i Slakthusområdets mellersta delar och bidra till levande kultur- och nöjesliv i bottenvåningarna.

Bakgrund till markanvisningarna

Området för markanvisningarna ligger i den mellersta delen av Slakthusområdet, mellan kulturkvarteren i norra Slakthusområdet och det planerade evenemangstorget i söder.

Slakthusområdet utgör tillsammans med Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen det samlade projektet Söderstaden. Vision Söderstaden 2030 antogs av kommunfullmäktige i juni 2010. För Slakthusområdet har ett program tagits fram som utgjorde underlag för det inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fattade beslut om 2017. Ett reviderat inriktningsbeslut beslutades i kommunfullmäktige den 22 mars 2021. I Slakthusområdet pågår nu en omvandling från ett renodlat verksamhetsområde till en urban stadsdel där bostäder, handel och företagande samverkar med mat, kultur och upplevelser.



Pågående och planerade etapper i Slakthusområdet. Sex pågående detaljplaner:

- Etapp 1 med 900 bostäder, grundskola, förskolor, idrottshall och parkeringsgarage/mobilitetshus,
- Etapp 2a med cirka 80 bostäder och cirka 78 500 kvm BTA kontor med bottenvåningslokaler och gymnasieskola
- Etapp 2c med gymnasieskola
- Etapp 2d med tunnelbaneuppgång för nya blåa linjen

- Etapp 3 med 370 bostäder och 90 vård- och omsorgsboendeplatser samt
- Etapp 4a för kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål och högskola

Aktuella markanvisningar

Sandhagen 8 och del av Johanneshov 1:1

Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Klöver AB föreslås få markanvisning för kontor och centrumändamål på del av Johanneshov 1:1 och del av Sandhagen 8. Sandhagen 8 är en tomträtt upplåten till Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag. Johanneshov 1:1 ägs av Staden.



Markområdet illustreras i rött som ska prövas för kontor och lokaler i bottenvåning för centrumändamål. I grönt illustreras ungefärlig yta som planeras för gata. I blått illustreras ungefärlig utbredning av den planskilda gångbron mellan Grishuvudet 2 och Sandhagen 8.

Markområdet får enligt gällande detaljplan användas för industri. Tillägg till tomträttsavtal för Sandhagen 8 tecknas när detaljplanen vinner laga kraft. Klöver AB avser utveckla cirka 8 000 kvm BTA och ändra markanvändningen till kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål. Befintlig byggnad avses rivas.

Markpris och principer för markanvisning

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt. För den del som regleras in från Stadens fastighet till Sandhagen 8, ska regleringsränta utgå.

Tomträttsavgälden för lokaler i bottenvåning för centrumändamål i nyttjandet baseras på ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA för lokaler i bottenvåning och 18 000 kr/m² BTA för lokaler ovan bottenvåning. Prisläge 2020-01-01.

Expertrådet avser behandla ärendet 2021-08-19, E2021-02462.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal med vissa frågor kopplade till fastighetsreglering och nyttjande av mark, vilket har undertecknats av Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Klöver AB.

I avtalet ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet:

- Byggherren ska följa de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal. Byggaktören 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.
- Byggherren ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltungsprogrammet för kvartersmark.
- Byggherren ska aktivt arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling och ska under detaljplaneprocessen ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad och genomförandet av effektmålen för Slakthusområdet.
- Byggherren ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som kommer finnas under utbyggnadstiden.
- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap för tillkommande ytor. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. Bolaget ansvarar för utbyggnad och äger anläggningen som befinner sig inom Fastigheten. Miljörum för övrigt avfall som inte sopsugen hanterar behöver inrymmas inom byggnaden.

- Byggherren ska följa den övergripande tidplanen för Slakthusområdet och är medveten om att tidplanen kan förändras.

I markanvisningen med frågor kopplade till fastighetsreglering och nyttjande av mark, ingår principer som är specifika för markanvisningen:

- Byggherren accepterar att tåla att en gångbro från Tele 2 Arena (fastigheten Grishuvudet 2) delvis ligger inom Sandhagen 8 samt stå för hälften av kostnaden för den. Bolaget behöver samarbeta med fastighetsägaren till Grishuvudet 2 för planering, finansiering och utförande. Ägarform, förvaltningsansvar och upplåtelseform av gångbron hanteras under planprocessen.
- Byggherren är medveten om att Sandhagen 8 efter reglering inte får bebyggas ända fram till fastighetsgräns mot Sandhagen 9. Ett avstånd på cirka tre meter ska lämnas mot Sandhagen 9.
- Byggherren åtar sig att riva befintlig byggnad och upplåta Sandhagen 8 till Staden för utförande arbeten med ledningar och gata.
- Nätstationer ska byggas och integreras i källaren till den nya byggnaden för att försörja flera kvarter i närområdet.
- En del av Sandhagen 8 föreslås prövas för gata och övergå till Stadens fastighet utan ersättning.
- Om en samnyttjandelösning avseende in- och utfart för biltrafik under mark, kan träffas med Sandhagen 11 och Sandhagen 9, får byggherren möjlighet att bygga ett mobilitetshus med parkeringsplatser för besökare, bil- och cykelpool.

Sandhagen 9

Castellum Stockholm AB och Bro Sandhagen 9 AB föreslås få markanvisning för kontor och centrumändamål på Sandhagen 9. Sandhagen 9 är en tomträtt upplåten till Bro Sandhagen 9 AB. Befintlig byggnad är gulklassad men det finns inget krav att den måste bevaras.



Sandhagen 9 illustreras i rött. Markanvisningen gäller för kontor och centrumändamål. I grönt illustreras ungefärlig yta för gata. I blått illustrerar ungefärligt stråk för gångtrafik för allmänheten.

Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industri. Tillägg till tomträttsavtal för Sandhagen 9 tecknas när detaljplanen vinner laga kraft. Castellum i Stockholm AB avser utveckla befintlig byggnad och cirka 4 500 kvm ny BTA och ändra markanvändningen till kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål.

Markpris och principer för markanvisning

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för lokaler i bottenvåning för centrumändamål i nyttjandet baseras på ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA för lokaler i bottenvåning och 18 000 kr/m² BTA för lokaler ovan bottenvåning. Prisläge 2020-01-01.

Expertrådet ska behandla ärendet 2021-08-19, E2021-01163.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal med vissa frågor kopplade till fastighetsreglering, vilket har undertecknats av Bro Sandhagen 9 AB och Castellum i Stockholm AB.

I avtalet ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet, se motsvarande för markanvisningen till Klöver AB ovan.

I markanvisningen med frågor kopplade till fastighetsreglering och nyttjande av mark, ingår principer som är specifika för markanvisningen:

- De delar av Sandhagen 9, som i ny detaljplan blir allmän platsmark, och ska övergå till Staden utan ersättning.
- Byggherren och Staden ska verka för en in- och utfart för biltrafik under mark från Sandhagen 11 till Fastigheten och Sandhagen 8. Byggherren accepterar att tåla bil- och cykeltrafik genom Sandhagen 9 under mark, till och från fastigheten Sandhagen 8, förutsatt att Sandhagen 8 inte bebyggs ända fram till fastighetsgräns mot Sandhagen 9. Befintlig garagednedfart görs om till en cykelramp som blir gemensam för Sandhagen 9 och Sandhagen 8.

Tidigare beslut

Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval. Stadsbyggnadsnämnden inte haft aktuella markområden för beslut om planläggning.

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
2017-02-02	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut Slakthusområdet
2019-05-06	KF	Godkännande av aktieöverlåtelseavtalet med Atrium Ljungberg AB om försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter, markanvisningar och optioner för markanvisningar
2020-12-17	ExplN	Markanvisning av tre kvarter inom etapp 2b till John Matsson Fastighetsföretagen AB, Castellum Stockholm AB och Svenska Hus i Stockholm AB
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1
2021-04-29	ExplN	Markanvisning av två kvarter inom etapp 4a till Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB
2021-05-26	SBN	Beslut om att starta detaljplan för etapp 4a

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lösamheten bedöms för Slakthusområdetprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Markanvisningarna ingår i underlaget för det reviderade inriktningsbeslutet, som Kommunfullmäktige fattade beslut om den 22 mars 2021.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av byggnaderna. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllnad redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som Kommunfullmäktige fattade beslut om den 22 mars 2021.

Översiktsplan, planprogram och stadens budget

Mål som markanvisningarna bidrar till att uppfylla rör:

- Stadens vision om Slakthusområdet för att bland annat skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens mellersta delar
- Bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna
- Socialt värdeskapande stadsutveckling

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagen utveckling leder till cirka 300 kontorsarbetsplatser ca 400 arbetsplatser i centrumlokaler.

Den byggnad inom Sandhagen 9 som ska bevaras inrymmer industri och lokaler och ska få ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Påverkan på barn

Stadsutveckling som knyter ihop stadsdelar och tillåter en blandning av bostäder, arbetsplatser, mobilitetshus, parker och torg bedöms öka tryggheten och öka möjligheterna för barn och ungdomar att röra sig i sin närmiljö. Det kan också vara positivt för trygghet att området befolkas mer jämnt under dygnets alla timmar.

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

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. Tillsammans med arenaverksamheten som granne i kvarteret kommer dagbefolkningen och evenemangsbesökarna på kvällarna bidra 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

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan som är samordnad med den övergripande tidplanen som finns för Slakthusområdet.

Kontoret bedömer att detaljplaner för de aktuella fastigheterna kan antas under 2024-2025 i Kommunfullmäktige för att därefter kunna vinna laga kraft.

När överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal ska träffas med bolagen inom etapperna och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr för respektive detaljplan, ska besluten fattas av Kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Påverkan tidplan, detaljplan, genomförande, övriga generella risker

- Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det finns många aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet. Samordning mellan olika aktörer och parter måste ske. En gemensam tidplan för genomförandet i Slakthusområdet ska tas fram som aktörerna behöver förhålla sig till.
- Överenskommelse med tomträttsinnehavare eller fastighetsägare för blivande allmän gata och arbetsyta för att utföra Stadens arbete, behöver hanteras i avtal.
- Utvecklingen kräver samarbete mellan bolagen inom etappen om bland annat, utformning, och ägarform av den planskilda gångbron samt samnyttjande av garagein- och utfart.
- Projektet kommer att pågå under många år varför det är svårt att förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. I nuläget, bedöms de största riskerna vara dyrare entreprenadkostnader i samband med bland annat schakt- och ledningsarbeten. Risk för ökade kostnader finns i det fall projektet inte kan följa en effektiv utbyggnadsordning för allmän platsmark.

- Slakthusområdetprojektet som helhet riskerar att få ett negativt ekonomiskt utfall. Projektorganisationen söker ökade intäkter och minskade utgifter för att minska risken.

Kontoret arbetar genom projektstyrning och i samverkan med andra förvaltningar och bolag för att minimera utfallet av riskerna.

Kommunikation

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar och stadsledningskontoret. Styrgruppen informeras kontinuerligt om projektets framskridande.

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

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 aktuella markanvisningar och planläggning för dem. De bidrar till att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och Globenområdet samt kopplingen mellan Slakthusområdet och Blåsut. Markanvisningarna skapar förutsättningar för fler arbetsplatser i söderort.

Slut