

Handläggare
Emma Kölborg
08-508 876 57**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder och lokaler inom del av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov med Matstaden Fastighetsutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 till Matstaden Fastighetsutveckling AB med en preliminär köpeskilling om cirka 270 miljoner kronor enligt bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 57
Växel 08-508 276 00
emma.kolborg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmMaria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Slakthusområdet är ett område i Johanneshov under utveckling i flera etapper. Aktuellt ärende avser tecknande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdets etapp 1. Kommunfullmäktige har under 2021 fattat genomförandebeslut för Slakthusområdets etapp 1 och detaljplanen har vunnit laga kraft 2021-05-11.

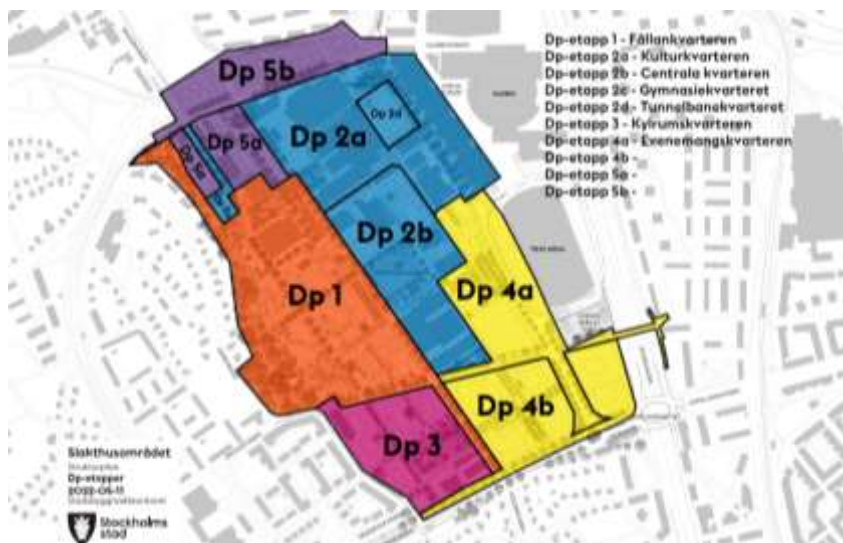
Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknas med Matstaden Fastighetsutveckling AB och innebär i huvudsak att staden överlåter cirka 2 700 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 till Matstaden Fastighetsutveckling AB. Det tidigare markanvisade bolaget Svenska Hem i Bromma Mark IV AB godkänner att överenskommelsen enbart tecknas med Matstaden Fastighetsutveckling AB. Svenska Hem i Bromma Mark IV AB ingår ett borgensåtagande med Matstaden Fastighetsutveckling AB för att säkerställa projektets finansiella genomförandeförmåga. De båda bolagen ingår i samma koncern.

Exploateringen inom kvarteret avser cirka 139 bostadsrätter och 326 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning. Försäljningsinkomster beräknas till 270 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-05-11 (dnr E2017-00821). Byggstart är planerad till år 2024.

Kontoret anser att projektet bidrar positivt till stadens ekonomiska genomförbarhet i Slakthusområdet samt stadens mål om fler bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund till överenskommelsen

Slakthusområdets etapp 1 är en av flera etapper i utvecklingen av Slakthusområdet i Johanneshov. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft 2021-05-11 och innefattar utbyggnad av nya bostadskvarter, grundskola, parkeringsgarage/mobilitetshus, idrottshall, förskolor, parker och gator. Totalt inryms tolv kvarter i etapp 1 som tillsammans tillskapar cirka 900 nya bostäder. Kommunfullmäktige har under 2021 fattat genomförandebeslut för etapp 1.



Etapp 1 illustreras i orange och är lokaliserat i Slakthusområdets västra del.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2017 att markanvisa kvarter "M", se bild nedan, till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Kroppagatan Fastighetsutveckling AB (namnändrat till Matstaden Fastighetsutveckling AB) efter att Svenska Hem i Bromma Mark IV AB vunnit ett jämförelseförfarande för kvarteret. I jämförelseförfarandet var prisnivån för bostäder fastställd till 30 000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler till 8 000 kronor per kvm BTA, båda i prisnivå 2017-04. Kvarteret är beläget med direkt närhet till den nya tunnelbanestationen i de centrala delarna av Slakthusområdet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kring Fällankvarteren.



Bild över kvartersindelningen i etapp 1. Kvarter M är lokaliserat längs med Hallvägen alldeles intill den bevarade bebyggelsen.

Staden har under år 2021 och 2022 tecknat flertalet överenskommelser om exploatering i etapp 1. Det går att läsa om tecknade överenskommelser i tjänsteutlåtande från 2020-11-12, dnr E2016-04284 och 2022-03-24, dnr E2019-03541. För staden återstår att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarter Q.

Staden har sedan 2019 utfört rivningar och markförberedande arbeten på delar av området för etapp 1. De förberedande arbetena ryms inom delgenomförandebeslut som kommunfullmäktige beslutade om 2019-03-18, dnr E2018-04377. Under 2022 har staden påbörjat utbyggnaden av det nya ledningsnätet och gatustrukturen inom ramen för genomförandebeslutet för etapp 1. Arbeten med ledningar och arbetsgator väntas pågå fram till hösten 2024. För ledningsarbeten har staden tecknat genomförandeaftal med ledningsägarna under år 2021 och 2022.

Under våren 2023 pågår rivning av befintlig byggnad för det aktuella kvarteret. Staden äger marken och utför rivningsarbetet. Enligt stadens tidplan kan bolaget tillträda kvarteret med byggstart under 2024.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige har under år 2021 antagit detaljplan och fattat genomförandebeslut för Slakthusområdets etapp 1. Ärendet för genomförandebeslut hanterades i exploateringsnämnden 2020-11-12, dnr E2016-04284. Stadsbyggnadsnämnden har behandlat planförslaget 2020-12-10.

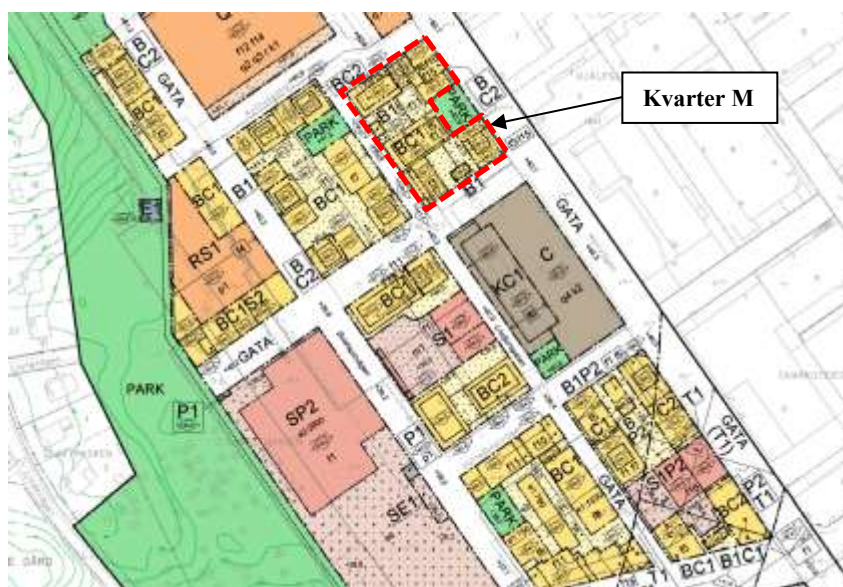
Nedan redovisas beslut som tagits för utvecklingen av Slakthusområdet i urval.

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
2017-02-02	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut Slakthusområdet
2017-12-07	EN	Markanvisning kvarter M etapp 1 till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och Kroppagatan Fastighetsutveckling AB (namnändrat till Matstaden Fastighetsutveckling AB)

2018-02-22	SBN	Godkännande av start-PM för detaljplanen i etapp 1
2019-03-18	KF	Genomförandebeslut rivning och markförberedande åtgärder
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet samt genomförandebeslut etapp 1
2021-04-12	KF	Antagande av detaljplan etapp 1
2022-06-13	KF	Godkännande av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark till LS Slakthusgränd AB, kvarter N etapp 1.

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse har upprättats mellan staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB i vilken staden överlåter mark med äganderätt till Matstaden Fastighetsutveckling AB i Slakthusområdets etapp 1 kvarter M. Det tidigare markanvisade bolaget Svenska Hem i Bromma Mark IV AB godkänner att överenskommelsen enbart tecknas med Matstaden Fastighetsutveckling AB. Överenskommelsen innebär i huvudsak att staden överlåter cirka 2 700 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 till ett markpris om 30 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 8 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-05-11 (dnr E2017-00821).



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Urklipp ur plankarta med röstreckad markering för kvarter M.

Matstaden Fastighetsutveckling AB ska uppföra cirka 139 bostäder upplåtna med bostadsrätt och cirka 326 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler.

För att säkerställa projektets finansiella genomförandeförmåga har Matstaden Fastighetsutveckling AB ingått en borgensförbindelse med Svenska Hem i Bromma Mark IV AB. Svenska Hem i Bromma Mark IV AB svarar solidariskt med Matstaden Fastighetsutveckling AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen med staden.

Staden och Matstaden Fastighetsutveckling AB är överens om att fastighetsbildning och tillträde till den nya fastigheten ska ske enligt den huvudtidplan som har upprättats av staden för exploateringen i etapp 1.

Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelsen särskilda åtaganden som gäller för Slakthusområdets etapp 1, bland annat;

- Anslutning till den planerade sopsugsanläggningen. För detta har respektive byggherre tecknat anslutningsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB.
- Bilparkering ska lösas i det gemensamma mobilitetshuset. För detta ska respektive byggherre teckna separata avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings AB.
- Samtliga byggherrar ska ansluta sig till och ta sin del av utgifterna för den bygglogistikfunktion som är under planering.
- Samtliga byggherrar ska följa vad som anges i framtagna bilaga ”PM produktionsförutsättningar” i syfte att samordna sig med staden och andra byggherrar inom etappen.
- För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av fastigheternas gårdar, med utformningen av gator och parker ska byggherrarna följa det gestaltungsprogram som tagits fram för etapp 1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Matstaden Fastighetsutveckling AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark för en preliminär köpeskilling om 270 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Stadens utgifter i Slakthusområdets etapp 1 redogörs för i tjänsteutlåtande från 2020-11-12, dnr E2016-04284, i vilket ärende kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut. Försäljningsinkomsten är högre än den försiktiga bedömning kontoret gjorde vid tidpunkten för genomförandebeslutet 2020, vilket bidrar positivt till projektets lönsamhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringen i kvarter M bidrar med cirka 139 nya bostäder i form av bostadsrätter och cirka 326 kvadratmeter BTA nya lokaler. Kvarteret ligger i ett kollektivtrafiknära läge med direkt närhet till den planerade nya tunnelbanestationen i centrala Slakthusområdet.

Matstaden Fastighetsutveckling AB har liksom övriga byggherrar i etapp 1 förbundit sig att genomföra åtgärderna i den handlingsplan för mobilitet som har tagits fram inom Slakthusområdets etapp 1. Handlingsplanen syftar till att beskriva hur bilparkering och mobilitetsåtgärder ska lösas inom varje kvarter. De krav som staden ställer på byggherrarna ska bland annat bidra till ökat cyklande och minskad användning av bil.

Matstaden Fastighetsutveckling AB har liksom övriga byggherrar i Slakthusområdets etapp 1 även förbundit sig att uppfylla ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” och att följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Det går att läsa mer om hur staden säkerställer måluppfyllnaden i den första etappen i tjänsteutlåtande för genomförandebeslut för etapp 1 2020-11-12, dnr E2016-04284.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden har upprättat en huvudtidplan för exploateringen i etapp 1 där det bland annat framgår när byggherrarna kan tillträda sina kvarter. Staden har under hösten 2022 påbörjat utbyggnaden av ledningsnätet och den nya gatustrukturen för etapp 1. Utifrån nuvarande förutsättningar planeras tillträde och byggstart för kvarter M till andra kvartalet år 2024. Innan inflyttning sker är staden och byggherrarna överens om att staden ska ges tillgång

för att finplanera gatumarken. Första inflyttning bedöms till år 2026.

Risker och osäkerheter

Då Slakthusområdets etapp 1 involverar flera olika byggaktörer samt nybyggnation av gator och ledningar kommer genomförandet av projektet att ställa höga krav på samordning. Slakthusområdet är under hela genomförandetiden ett verksamhetsområde i drift med befintliga verksamheter och direkt närhet till arenaområdet. Utbyggnaden av den nya tunnelbanan sker samtidigt i närheten.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett kollektivtrafikhärla läge. Exploateringen i kvarter M i etapp 1 är en del av Slakthusområdet som totalt sett kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och ett betydande antal nya arbetsplatser i söderort. Kontoret anser att projektet bidrar positivt till stadens ekonomiska genomförbarhet i Slakthusområdet.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med Matstaden Fastighetsutveckling AB