

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2022/441)

Överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder, förskola och mindre lokaler inom del av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4, Slakthusområdet med LS Slakthusgränd AB

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Försäljning av mark inom del av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4, Slakthusområdet med en preliminär köpeskilling om cirka 310 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden godkände den 24 mars 2022 överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kylfacket 1 och Kylfacket 4, Slakthusområdet till LS Slakthusgränd AB med en försäljningsinkomst om cirka 310 mnkr. Föreslagen överenskommelse om exploatering tillför cirka 130 nya bostäder, 1 000 kvadratmeter lokaler i bottenvåning och en ny förskola med fem avdelningar.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då försäljningsinkomsterna överstiger det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden enligt nämndens reglemente får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på att föreslagen överenskommelse om exploatering tillför cirka 130 nya bostäder, 1 000 kvadratmeter lokaler i bottenvåning och en ny förskola med fem avdelningar. Det är likaledes positivt att den föreslagna exploateringen väntas ge ett överskott till staden utifrån den överenskomna prisnivån för kvartersmarken.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom del av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4, Slakthusområdet med en preliminär köpeskilling om cirka 310 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1 till utlåtandet.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Kommunfullmäktige har under våren 2021 fattat beslut om genomförande av etapp 1 i utvecklingen av Slakthusområdet i Johanneshov. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

En överenskommelse om exploatering har upprättats mellan staden och LS Slakthusgränd AB (bilaga 1). Överenskommelsen innebär att staden överlåter cirka 4 000 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4. LS Slakthusgränd AB ska förvärva marken för en preliminär köpeskilling om 310 mnkr.

LS Slakthusgränd AB ska uppföra cirka 130 bostäder upplåtna med bostadsrätt och cirka 2 300 kvadratmeter kommersiella lokaler, inklusive en förskola om fem avdelningar.

Överenskommelsen om exploatering ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 30 november 2022.

För att säkerställa projektets finansiella genomförandeförmåga har staden erhållit en borgensförbindelse från Aros Bostadsutvecklings AB, som svarar solidariskt med LS Slakthusgränd AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen med staden.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 mars 2022 följande.

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Kylfacket 1 och Kylfacket 4 till LS Slakthusgränd AB med en försäljningsinkomst om cirka 310 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Göransson m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

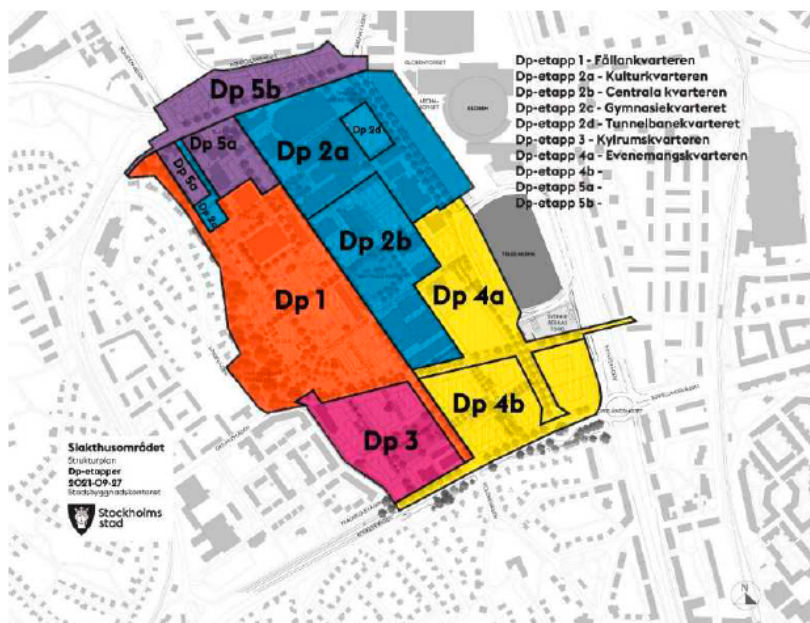
Exploateringen i kvarter N är en del av Slakthusområdetsetapp 1 som totalt sett kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och fler nya arbetsplatser i söderort. Just denna markanvisning föreslår även att det byggs en ny förskola med fem avdelningar i området. Vi välkomnar att markanvisningen förbättrar förutsättningarna för fler jobb och nya förskolor i Slakthusområdet.

Vi är dock kritiska till att samtliga 130 lägenheter i markanvisningen föreslås med bostadsrätt och inte öppnar upp för möjligheten att också bygga hyresrätter. Det är beklagligt. Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

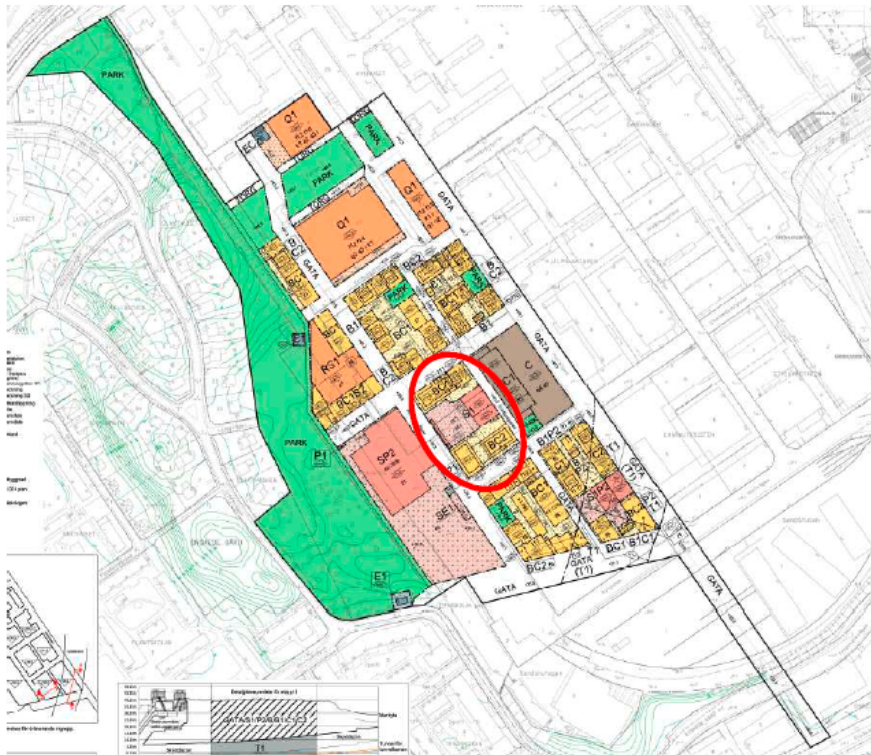
Slakthusområdets etapp 1 är en av flera deletapper i utvecklingen av Slakthusområdet i Johanneshov. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft 2021-05-11 och innefattar nya bostadskvarter, grundskola, parkeringsgarage/mobilitetshus, idrottshall, förskolor, parker och gator.



Etapp 1 illustreras i orange och är lokaliserat i Slakthusområdets västra del. Inom planområdet ryms Naturparken/Frötallen, del av den nya gatan Diagonalen samt Hallvägens förlängning till Enskedevägen.

Kommunfullmäktige har under 2021 fattat genomförandebeslut för etapp 1 och staden ska under 2022 påbörja utbyggnaden av ny infrastruktur i området. Överenskommelser om exploatering har redan tecknats med byggherrar för de kvarter som ska upplåtas med tomträtt inom etapp 1.

Inom etapp 1 återstår att teckna överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark, varav aktuellt ärende gäller kvarter N. Prisbilden för bostäder och kontor har länge varit osäker med anledning av den rådande pandemin vilket har varit orsaken till att staden under en tid valt att bevaka utvecklingen. Osäkerheterna kring prisbilden har nu klarnat och därför har en överenskommelse om exploatering med markförsäljning varit möjlig att teckna för kvarter N. För övriga två kvarter inom Slakthusområdets etapp 1 planerar kontoret att teckna överenskommelse om exploatering preliminärt andra kvartalet 2022.



Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft. I bilden ovan är kvarter N rödmarkerat.

Det aktuella kvarteret är lokaliserat intill Boskapsvägen med nära anslutning till en av de nya tunnelbaneppgångarna som planeras i Slakthusområdet. Inom kvarter N ska det byggas cirka 130 bostadsrätter, 1 000 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning och en ny förskola om fem avdelningar.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Staden äger marken som idag består av industrifastigheter som är under pågående rivning.

Markanvisning och ägarbyten

Kvarter N markanvisades av exploateringsnämnden 2017-06-08 till Slakthusgränd Fastighets AB (namnändrat från Laterre Qgruppen Holding AB) efter att de vunnit en markanvisningstävling i form av en anbudstävling. I samband med att markanvisningen förlängdes 2019 skedde förändringar i Slakthusgränd Fastighets AB ägarstruktur som godkändes av exploateringsnämnden 2019-11-14. Detaljer om förlängningen av markanvisningen går att läsa om i tjänsteutlåtandet från 2019-11-14, diarienummer E2019-03541.

Under 2021 har förlängningen av markanvisningen med Slakthusgränd Fastighets AB löpt ut och därefter har ytterligare förändringar skett i Slakthusgränd Fastighets ABs ägarstruktur.

Majoritetsägande parter i nuvarande ägarbolag är dock samma som vid förlängningen av markanvisningen 2019. Slakthusgränd Fastighets AB har framfört önskemål om att överenskommelse om exploatering istället ska träffas med LS Slakthusgränd AB som är ett bolag med samma ägarstruktur.

Prisjustering

I samband med förlängning av markanvisningen 2019 beslutade exploateringsnämnden 2019-11-14 om en prisjustering för kvartersmarken för bostäder som innebar att markpriset i det vinnande anbudet från markanvisningstävlingen 2017 justerades från 35 550 kronor till 33 550 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet godkände ärendet 2019-08-22. Motivering till prisjusteringen går att läsa om i tjänsteutlåtandet från 2019-11-14, diarienummer E2019-03541.

I det vidare arbetet med detaljplanen skedde förändringar i kvarteret öster om det anvisade kvarteret. För detta kvarter indikerades bostadsanvändning för tillkommande exploatering, samt en våningshöjd om tre till fem bostadsvåningar. Under planprocessen har dock kvarteret i öster utvecklats till ett kontorsprojekt och exploateringen uppgår där istället till sex kontorsvåningar.

Exploateringskontoret är av uppfattningen att de förändringar som har skett sedan Slakthusgränd Fastighets AB lämnade sitt anbud är av sådan karaktär att kvarteret nu kan jämföras med övriga inom etapp 1. De övriga kvarteren direktanvisades efter jämförelseförfarande till ett markpris om 30 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt 2017-04. Dock anser exploateringskontoret att det pris som LS Slakthusgränd AB ska betala för kvarter N ska vara något högre mot bakgrund av Slakthusgränd Fastighets AB vann en anbudstävling, och inte deltog i ett jämförelseförfarande. Sammantaget innebär detta ett markpris för kvarteret om 30 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-05168).

Tidigare beslut

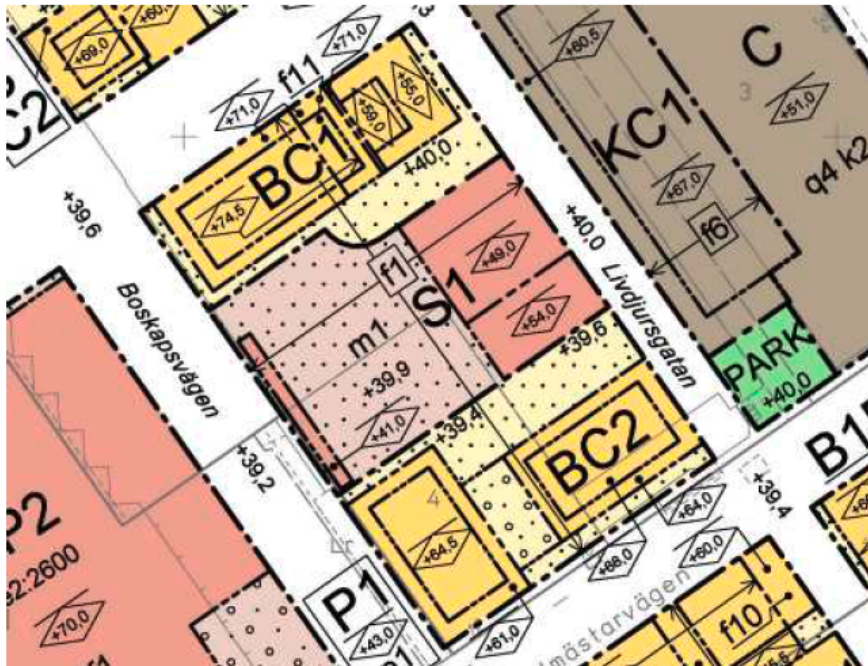
Kommunfullmäktige har under år 2021 antagit detaljplan och fattat genomförandebeslut för Slakthusområdets etapp 1. Ärendet för genomförandebeslut hanterades i exploateringsnämnden 2020-11-12 (dnr E2016-04284). Stadsbyggnadsnämnden har behandlat planförslaget 2020-12-10.

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
2017-06-08	EN	Markanvisning kvarter N etapp 1 till Slakthusgränd Fastighets AB (namnändrat från Laterre Q-gruppen Holding AB)
2018-02-22	SBN	Godkännande av start-PM för detaljplanen i etapp 1
2019-03-18	KF	Genomförandebeslut rivning och markförberedande åtgärder
2019-05-06	KF	Godkännande av aktieöverlåtelseavtalet med Atrium Ljungberg AB om försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter, markanvisningar och optioner för markanvisningar
2019-11-14	EN	Förlängning av markanvisning kvarter N etapp 1 med Slakthusgränd Fastighets AB, inklusive prisjustering och ägarbyte
2021-03-22	KF	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1
2021-04-12	KF	Antagande av detaljplan etapp 1

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse har upprättats mellan staden och LS Slakthusgränd AB i vilken staden överlåter mark med äganderätt till LS Slakthusgränd AB i Slakthusområdets etapp 1.



Urklipp ur plankarta för kvarter N som medger bostäder, lokaler och förskola.

Överenskommelsen innebär i huvudsak att staden överläter cirka 4000 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4 till ett markpris om 30 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder, 8 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler och 5 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för förskola, värdetidpunkt 2017-04. Expertrådet har godkänt ärendet 2021-12-09 (dnr E2021-05168).

LS Slakthusgränd AB ska uppföra cirka 130 bostäder upplåtna med bostadsrätt och cirka 2300 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler, inklusive förskola om fem avdelningar.

Staden och LS Slakthusgränd AB är överens om att fastighetsbildning och tillträde till den nya fastigheten ska ske enligt den huvudtidplan som ska upprättas av staden för exploateringen i etapp 1.

Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelsen särskilda åtaganden som gäller för Slakthusområdet 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.

För att säkerställa projektets finansiella genomförandeförmåga har LS Slakthusgränd AB ingått en borgensförbindelse med Aros Bostadsutvecklings AB. Aros Bostadsutvecklings AB svarar solidariskt med LS Slakthusgränd AB för samtliga åtaganden i överenskommelsen med staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

LS Slakthusgränd AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för en preliminär köpeskilling om 310 mnkr. Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Stadens utgifter i projektet redogörs för i tjänsteutlåtande från 2020-11-12, diarienummer E2016-04284 i vilket ärende kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 1.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden utifrån den överenskomna prisnivån för kvartermarken.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringen i kvarter N avser cirka 130 nya bostäder i form av bostadsrätter, 1000 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning och en ny förskola med fem avdelningar. Kvarter N har liksom övriga kvarter i Slakthusområdets etapp 1 bedömts utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Det går att läsa om hur staden säkerställer måluppfyllnaden i den första etappen i tjänsteutlåtande för genomförandebeslut för etapp 1 2020-11-12, diarienummer E2016-04284.

I Slakthusområdet planeras för en ny tunnelbanestation med två nya uppgångar. Kvarter N är lokaliserat inom cirka 200 meter från den planerade uppgången i Slakthusområdets centrala delar och projektet bidrar på så sätt till målet om byggande i kollektivtrafiknära läge.

LS Slakthusgränd AB har liksom övriga byggherrar 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. LS Slakthusgränd AB har som en del av handlingsplanen en ambition om att kombinera bemannad cykelverkstad och cykelpool i bottenvåningslokaler som ska kunna nyttjas av boende inom det egna kvarteret och av boende i andra kvarter i området.

LS Slakthusgränd 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.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden ska under våren 2022 upprätta en huvudtidplan för exploateringen i Slakthusområdets etapp 1 där det bland annat ska framgå när LS Slakthusgränd AB och övriga byggherrar inom etapp 1 ska tillträda sina kvarter. LS Slakthusgränd ABs tillträde till kvarteret bedöms utifrån nuvarande förutsättningar till år 2024. Staden och LS Slakthusgränd AB är överens om att LS Slakthusgränd AB senast efter tolv månaders produktionstid ska lämna besked till staden om inflyttningsdatum för olika etapper inom kvarteret. Första inflyttning i Slakthusområdets etapp 1 bedöms till år 2026.

Risker och osäkerheter

Slakthusområdet kommer under hela genomförandetiden att vara ett verksamhetsområde i drift. Utbyggnaden måste därför ske med stor hänsyn till andra parter som behöver ha tillgång till sina fastigheter och till fungerande teknisk försörjning. Då Slakthusområdets etapp 1 involverar flera olika byggaktörer, nybyggnation av gator och ledningar kommer genomförandet att ställa höga krav på samordning. 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 bra kommunikationsläge. Exploateringen i kvarter N är en del av Slakthusområdets etapp 1 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, detta särskilt med anledning av att prisbilden för bostäder länge varit osäker på grund av den rådande pandemin.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingen i Slakthusområdet avser cirka 3 000 bostäder och bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Bostäderna bidrar också till att uppfylla stadens åtagande om att bygga bostäder inom ramen för Stockholmsöverenskommelsen.

Föreslagen överenskommelse om exploatering tillför cirka 130 nya bostäder, 1 000 kvadratmeter lokaler i bottenvåning och en ny förskola med fem avdelningar. Stadsledningskontoret anser att föreslagen exploatering ger ett välkommet tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Exploateringen bidrar även till målsättningen om att bygga i kollektivtrafiknära läge.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden utifrån den överenskomna prisnivån för kvartersmarken.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 4 med en preliminär köpeskilling om cirka 310 mnkr godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.