

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, projekt Slakthusområdet etapp 1

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljning av mark inom del av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 270 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Matstaden Fastighetsutveckling AB upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast 30 september 2023.

Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Slakthusområdet etapp 1, även kallad Fällankvarteren. Genomförandebeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige 2021. Överenskommelsen avser uppförande av kvarter M. Enligt överenskommelsen ska staden överlåta 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 april 2017. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 270 miljoner kronor.

Matstaden Fastighetsutveckling AB avser att uppföra cirka 139 bostäder upplåtna med bostadsrätt och cirka 326 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler. Enligt överenskommelsen förbinder sig bolaget bland annat till anslutning till planerad sopsugsanläggning. Bilparkering ska lösas genom parkeringsköp i gemensamt mobilitetshus.

Exploateringsnämnden anger att försäljningsinkomsten är högre än den bedömning som gjordes vid tidpunkten för genomförandebeslutet och därför bidrar positivt till projektets lönsamhet.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Slakthusområdet etapp 1 som tillför cirka 900 bostäder, en grundskola, en idrottshall, tre förskolor, kontor, handel och service i ett mycket bra kollektivtrafikläge i närheten av den planerade nya tunnelbanestationen i centrala Slakthusområdet samt konstaterar att försäljningen utgör en del av genomförandet av projektet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar ärendet som är en del av den första etappen av Slakthusområdet. I år börjar de första hyresgästerna flytta in i de restaurerade äldre byggnaderna och nästa år är den första byggstarten av bostäder.

Slakthusområdet utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel där bostäder, arbetsplatser, handel och service samsas med nya parker och torg. I kontrast till de närliggande arenorna i stort format ska Slakthusområdet med sin hundraåriga historia erbjuda mat, kultur och upplevelser i småskalig miljö. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och utvecklas tillsammans med tusentals nya bostäder och arbetsplatser i ett mycket bra kollektivtrafikläge i närheten av den planerade nya tunnelbanestationen i centrala Slakthusområdet.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Slakthusområdet, etapp 1, dnr KS 2023/317-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

När staden utvecklar området behöver staden beakta att göra rätt och en långsiktig hållbar utveckling redan från start. Därför menar vi att i den möjligaste mån det går, att bygga området så tätt som möjligt. Området kännetecknas av ett levande kultur-

och uteliv som behöver värnas samtidigt som staden utreder lösningar till det buller från nattlivet som kan tänkas störa boende i närheten.

Utvecklingen av området måste även beakta de kulturhistoriska byggnader som finns och inkludera dessa i den fortsatta exploateringen. Vidare ser vi det som bekymmersamt att några få aktörer är dominerande som markägare och nya aktörer kan få det svårt att komma in i den fortsatta utvecklingen.

För att få en bra helhet och undvika sturprörsproblematik i stadsbyggandet är viktigt att staden går vidare med omkringliggande planer som hamnat i träda, exempelvis planerna att bygga ihop Gullmarsplan och Skanstull osv.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 26 april 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Exploateringsnämnden har tillsammans med Matstaden Fastighetsutveckling AB upprättat en överenskommelse om exploatering med försäljning av mark för bostäder inom fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov (bilaga till utlåtandet). Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige senast 30 september 2023.

Försäljningen är en del av genomförandet av exploateringsprojektet Slakthusområdet etapp 1. Detaljplanen för etappen som även kallas Fällankvarteren (Kylfacket 1 med flera, dp 2017-02397) vann laga kraft 11 maj 2021 och möjliggör cirka 900 bostäder, en grundskola, en idrottshall, tre förskolor, kontor, handel och service. Etappen omfattar sammanlagt tolv kvarter.

Genomförandebeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 22 mars 2021 (dnr KS 2020/1558). Investeringsutgifterna beräknades då uppgå till 813 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 16 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknades uppgå till 634 miljoner kronor, reavinsten till 623 miljoner kronor. Nettonuvärdet uppgick till 135 miljoner kronor. De redan nedlagda utgifterna uppgick till 33 miljoner kronor.

Under 2022 påbörjades utbyggnaden av det nya ledningsnätet och gatustrukturen inom ramen för genomförandebeslutet. Arbeten med ledningar och arbetsgator väntas pågå fram till hösten 2024. Exploateringsnämnden har inom ramen för genomförandet av projektet ingått flera överenskommelser om exploatering för olika delar av genomförandet.

Föreliggande överenskommelse om exploatering avser den näst sista delen, uppförande av kvarter M. Enligt överenskommelsen ska staden överlåta 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 april 2017. Expertrådet har godkänt värderingen den 11 maj 2017 (dnr E2017-00821). Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 270 miljoner kronor.

Matstaden Fastighetsutveckling AB avser att uppföra cirka 139 bostäder upplåtna med bostadsrätt och cirka 326 kvadratmeter BTA kommersiella lokaler. Enligt överenskommelsen förbinder sig bolaget bland annat till anslutning till planerad sopsugsanläggning. Bilparkering ska lösas i gemensamt mobilitetshus, varvid separat avtal om parkeringsköp ska tecknas med Stockholms Stads Parkerings AB.

Exploateringsnämnden anger att försäljningsinkomsten är högre än den bedömning som gjordes vid tidpunkten för genomförandebeslutet och därför bidrar positivt till projektets lönsamhet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2023 följande.

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 tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 mars 2023 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 år 2030. Bostäderna bidrar också till Stockholmsöverenskommelsens avtalade antal bostäder inom influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Slakthusområdet etapp 1. Projektet tillför cirka 900 bostäder, en grundskola, en idrottshall, tre förskolor, kontor, handel och service i ett mycket bra kollektivtrafikläge i närheten av den planerade nya tunnelbanestationen i centrala Slakthusområdet. Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen utgör en del av genomförandet av projektet.

Nämnden anger att försäljningsinkomsten är högre än den bedömning som gjordes vid tidpunkten för genomförandebeslutet och därför bidrar positivt till projektets lönsamhet. Någon uppdaterad kalkyl redovisas inte, så hur mycket lönsamheten påverkats framgår inte. Stadsledningskontoret kan dock konstatera att den projektprognos som lämnats i samband med nämndens underlag till budget 2024-2026 indikerar lägre nettoutgifter jämfört med genomförandebeslutet med 45,8 mnkr, vilket också är positivt för projektekonomin.

Stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera att etappen utgör den första delen i Slakthusområdet som är ett omfattande stadsutvecklingsprojekt med en lång utbyggnadsperiod. Att fortsatt verka för lönsamhet i Slakthusområdet som helhet är centralt.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige eftersom försäljningslikviden för överlåtelsen av fastigheterna överstiger det belopp om 90 miljoner kronor som exploateringsnämnden, enligt reglementet, får besluta om.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljning av mark inom del av fastigheterna Kylfacket 1, Kylfacket 2 och Johanneshov 1:1 med en preliminär köpeskilling om cirka 270 mkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1.