

Handläggare
Fredrik Wallin
08-508 266 72
Eric Dahlén
08-508 876 12

Till
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Slakthusområdet. Reviderat inriktningsbeslut. Genomförandebeslut etapp 1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Slakthusområdet, Söderstaden, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningar upp till 400 mnkr. Reviderat inriktningsbeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Johanneshov 1:1 mfl (Slakthusområdet, etapp 1) omfattande investeringsutgifter om 813 mnkr och investeringsinkomster om 16 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner Fahlin Förvaltning AB som part i överenskommelse om exploatering för Johanneshov 1:1 m.fl.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 72
Växel 08-508 276 00
fredrik.wallin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Det här ärendet gäller ett reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet och genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 1. Ett reviderat inriktningsbeslut tas upp med anledning av att utredningsmedel enligt föregående inriktningsbeslut från 2017 är upparbetade, att projektets målbild för antal bostäder och arbetsplatser bör ändras med en större andel arbetsplatser samt att förändrade förutsättningar och fördjupade utredningar visar på nya förväntningar för inkomster och utgifter i projektet.

Slakthusområdet utgör tillsammans med Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen projektet Söderstaden. Vision Söderstaden 2030 (KF juni 2010) ligger till grund för projektet Söderstadens uppdrag och inriktning. Gullmarsplan-Nynäsvägen och Globenområdet är i utredningsskede. I de delarna saknas markanvisningar och mer detaljerade ekonomiska kalkyler. Kontoret återkommer senare i processen med bedömningar av planerat innehåll och antal nya bostäder och arbetsplatser i de delarna.

Slakthusområdet ska bli en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen och planeras nu för att innehålla cirka 3 000 nya bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser samt ytterligare ytor för verksamheter och handel. Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017 och medverkar till att uppfylla de årliga budgetarna. Med anledning av målen om ökade arbetsplatser i Söderort planerar projektet nu för mer arbetsplatser i Slakthusområdet än vid tidigare inriktningsbeslut då det var cirka 10 000 arbetsplatser och 4000 bostäder.



Slakthusområdet och Globenområdet år 2019.

De samlade utgifterna för genomförande av Slakthusområdet bedöms nu bli 6 603 mnkr. Försäljningsinkomsterna bedöms bli 5 107 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden visar ett positivt nettonuvärde om 937 mnkr samt 519 mnkr med tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter blir då 110 %.

Jämfört med tidigare inriktningsbeslut från 2017 har utgifterna ökat med 1840 mnkr och försäljningsinkomsterna minskat med 128 mnkr. Täckningsgraden har försämrats från 126 % till 110 %.

Utgiftsökning kan förklaras av noggrannare kalkylering där omfattning av gatuombyggnader och ledningsflyttar ökat. Projektet har också adderat riskpåslag om 25 % på entreprenadutgifterna. Sedan 2017 har förväntade försäljningsinkomster minskat samtidigt som inkomster från tomträttsavgälderna ökat. Detta är en följd av att byggrätter för bostäder ersätts med byggrätter för kontor.

Stadens utgifter för evakueringar har minskat betydligt i och med att Atrium Ljungberg AB övertagit det ansvaret i enlighet med överenskommelsen med staden från 2019.

Projektet har arbetat med att minska utgifterna och öka inkomsterna genom att förenkla markmaterial på allmänna gator samt genom översyn av exploateringsgraden i delar av området.

De utgiftsposter som bedöms ha störst osäkerhet och påverkan på utgifterna är entreprenaderna för marknivåsänkning samt för omfattande ledningsflyttar och gatuschakter. Dessa utgifter behöver fortlöpande analyseras mer noggrant. Även utbyggnadsordning och god planering av entreprenadområden har stor påverkan på utgifterna.

Områdets nordligaste del med bland annat överdäckning av tvärbanan (del av etapp 5) innehåller ännu stora osäkerheter i ekonomi och genomförandetid. Dock kan detta delområde hanteras som en tydligt avgränsad egen etapp för vilken det finns goda möjligheter att fortsätta utreda de ekonomiska konsekvenserna inför ett senare genomförandebeslut för att uppnå en budget i balans.

I Slakthusområdets etapp 1, som nu är aktuellt för genomförandebeslutet, planeras cirka 900 bostäder, varav cirka

250 student-/forskarbostäder. Cirka 55 % av bostäder blir hyresrätter och 45 % bostadsrätter. Utöver bostäder innehåller etappen en grundskola F-9 för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker, ett antal fickparker, samt cirka 22 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel. Fyra befintliga byggnader ska bevaras och byggas om för ny användning. För etapp 1 visar investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden på ett positivt nuvärde om 135 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 813 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda kostnader i projektet beräknas uppgå till 113 %. Försäljningsinkomster för den första etappen beräknas till 634 mnkr. För de kvarter som ska säljas inom etappen kommer överenskommelse om exploateringar att tas fram närmare inpå byggherrarnas tillträden, preliminärt hösten 2022. Försäljningar kommer att tas upp i kommunfullmäktige, då köpeskillingen överstiger 90 mnkr.

Exploateringskontoret ser sammantaget positivt på projektet då det skapar en attraktiv blandstad med nya arbetsplatser och bostäder i en miljö med goda förutsättningar för ett rikt kulturutbud. Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2020-09-18.

Innehåll

Reviderat inriktningsbeslut	sid 6
Genomförandebeslut etapp 1	sid 18
Måluppfyllnad, kommunikation och kontorets sammanfattande bedömning	sid 35

Reviderat inriktningsbeslut

Bakgrund

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö i Slakthusområdet, Globenområdet, Gullmarsplan och södra Skanstull som länkar samman kringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska kompletteras med etableringar inom handel, kontor och service och det ska bli en tryggare och mer komplett blandstad genom att det också finns en stor del bostäder.

För Slakthusområdet innebär förverkligandet av visionen en omvandling från industriområde till blandstad. Här gäller idag flera detaljplaner vilka främst avser industriändamål. De befintliga byggnaderna i Slakthusområdet berättar en sammanhållen och intressant historia om utvecklingen av livsmedelshandling i Stockholm under 1900-talet. Många av de befintliga byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och ska tillsammans med utformningen av nya byggnader, gator och parker berätta om områdets historia.

Flera tidiga markförvärv har genomförts för att möjliggöra stadsutvecklingen. År 2009 betalades 500 mnkr för återtagande av tomträtten Sandstugan 3 (SLs tidigare depåområde).

Ett nytt reviderat inriktningsbeslut tas upp med anledning av att ramen för utredningsmedel enligt föregående inriktningsbeslut från 2017 är upparbetad, att projektets målbild för antal bostäder och arbetsplatser bör ändras med en större andel arbetsplatser samt att förändrade förutsättningar och fördjupade utredningar visar på nya förväntningar för inkomster och utgifter i projektet.

I inriktningsbeslutet från 2017 konstaterades att projektets inkomster och utgifter behöver studeras mer och att ett nytt inriktningsbeslut ska fattas i samband med kommande etappers genomförandebeslut. Sedan 2017 har projektet arbetat vidare med fördjupade studier av de ingående etappernas innehåll och utformning. Det har också genomförts flera markanvisningar för kontor och bostäder samt försäljning av byggnader och tomträtter, bland annat till Atrium Ljungberg AB. Härigenom har omvandlingen av Slakthusområdet redan börjat.

Projektet Söderstadens avgränsning har justerats under år 2020. De södra delarna av Skanstull ingår inte längre i projektområdet Söderstaden. Söderstaden består nu därmed av Slakthusområdet, arenaområdet kring Globen samt Gullmarsplan-Nynäsvägen, se bild nedan. Dock kvarstår inriktningen att koppla samman Söder och Södermalm.



Söderstadens geografiska avgränsning.

Tidigare beslut

Nedan följer ett urval av tidigare beslut som fattats, mer utförlig information finns i Bilaga 4.

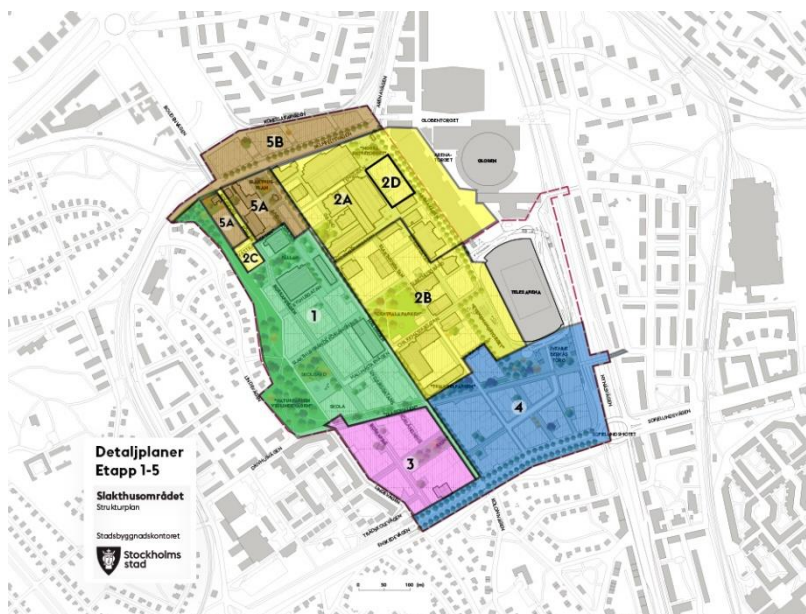
2010-11-18	ExplN	Utredningsbeslut Slakthusområdet
2017-02-02	SbN	Godkänt program för Slakthusområdet
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet
2017-06-08, 2017-08-24, 2017-12-07, 2018-11-15, 2019-04-25, 2020-06-11	ExplN	Markanvisningsärenden inom den första etappen
2018-02-22	SbN	Godkänt start-PM för den första etappens detaljplan
2018-12-10, 2019-03-18	ExplN resp. KF	Genomförandebeslut markförberedande åtgärder, samt köp av p-hus Palmfelt Center
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg

2019-11-28	SbN	Godkänt start-PM detaljplan 2c
2019-12-12	SbN	Godkänt start-PM detaljplan 2d
2020-02-20, 2020-05-04	ExplN resp. KF	Markanvisning för kontor/hotell inom etapp 2a till Atrium Ljungberg AB
2020-06-11	ExplN	Markanvisning för Gymnasieskola inom etapp 2c, samt föravtal och markanvisning Kylfacket 3 inom etapp 1 till Atrium Ljungberg AB

Lägesredovisning etappvis

Slakthusområdet har indelats i fem huvudetapper för vilka olika detaljplaner och markanvisningar tas fram. Några särskilt prioriterade detaljplaneuppdrag har dessutom brutits ut ur etapperna för att lösa tidiga och avgränsade behov. Det gäller för gymnasieskolan och de kvarter som påverkas av ny tunnelbanestation.

Utöver det etappvisa arbetet som redovisas nedan pågår ett områdesövergripande och förberedande arbete med rivningar och schakter i flera olika delar av Slakthusområdet. Detta genomförs inom ramen för det genomförandebeslut som fattades av Exploateringsnämnden 2018-12-10.



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

Projektet är indelat i fem huvudetapper.

Etapp 1

Etapp 1 är belägen i områdets västra del. Etapp 1 är föremål för genomförandebeslut i exploateringsnämnden samordnat med detta reviderade inriktningsbeslut för Slakthusområdets helhet. Se vidare sidan 18.



Visionsbild för Livdjursgatans förlängning.

Etapp 1 omfattar cirka 900 nya bostäder, en idrotts hall, en grundskola (F-9), tre förskolor och lokaler för kontor, handel och service. I de befintliga byggnaderna runt den utökade parken ”Fällan” planeras lokaler för kontor, handel och restauranger.

I etappen ingår två av områdets större parker; ”Naturparken” i väst och en stadspark kallad ”Fällan”. Utöver det planeras några mindre så kallade fickparker inne i kvartersstrukturen.

Inom etappen ingår en förlängning av Hallvägen till Enskedevägen och en utbyggnad av den västra delen av den nya gatan ”Diagonalen”. Dessa båda gator är viktiga för att koppla Slakthusområdet till omkringliggande stadsdelar.

Detaljplanen för etapp 1 har varit föremål för granskning. Detaljplanen för etapp 1 bedöms vinna laga kraft under kvartal 1 år 2022. Utbyggnad av allmän plats bedöms inledas 2022. Första inflyttning bedöms kunna ske 2025-2026.

Etapp 2

Inom etapp 2 planeras cirka 325 bostäder varav cirka 75 på privat mark. Cirka två tredjedelar av bostäderna blir hyresrätter. Här skapas också cirka 110 000 kvm BTA kontor och

bottenvåningslokaler. Byggrätterna i etapp 2 består till cirka en tredjedel av byggnader som ska bevaras och utvecklas till nytt ändamål och till cirka två tredjedelar av ny bebyggelse.

Inom området för etapp 2 finns dessutom ytterligare cirka 40 000 kvm BTA befintlig kontorsyta som ska bevaras och där tomträtthavarna redan idag har tomträttsavtal som tillåter kontor alternativt skolanvändning.

Planläggningen är indelad i detaljplan 2a, 2b, 2c och 2d. Detaljplan 2c för gymnasieskola och 2d för området vid en ny tunnelbaneuppgång pågår redan. Detaljplan 2a är markanvisad och väntar på beslut om start-PM i stadsbyggnadsnämnden och för etapp 2d förbereds markanvisningar och detaljplanestart.

Allmän plats byggs generellt ut så snart detaljplaner och andra produktionsförutsättningar möjliggör det och genomförandebeslut har fattats. Utbyggnad av gator inom etapp 2 förväntas pågå till 2027. Utbyggnaden av kvartersmark bedöms därför i huvudsak kunna starta tidigast år 2026. Målet är att gymnasieskolan ska öppna år 2025. Den preliminära tidplanen för gymnasieskolans inflyttning skapar utmaningar i och med att stadens arbeten måste pågå samtidigt som skolstart.

Etapp 3

Etapp 3 innehåller i huvudsak bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Totalt bedöms etapp 3 rymma cirka 440 bostäder varav en tredjedel hyresrätter med bottenvåningslokaler och en förskola.

Inom etapp 3 kommer det behöva anläggas en stor fördröjningsyta för skyfall, vilket är en projektförutsättning som blivit känd i samband med planarbetet för etapp 1.

Arbetet med markanvisningar är påbörjat i delar av etapp 3 och stadsbyggnadsnämnden förväntas kunna fatta beslut om start-PM i december 2020. Detaljplan för etapp 3 planeras vinna laga kraft i slutet av år 2024. Utbyggnad av allmän plats planeras ske 2025-2026 och kvartersmark bedöms vara åtkomlig för byggnation år 2027.

Etapp 4

Totalt bedöms cirka 500 bostäder kunna markanvisas inom etapp 4, samt cirka 60 000 kvm BTA kontor och bostenvåningslokaler.

Därutöver kommer cirka 31 000 kvm BTA kunna utvecklas för kontor på privat fastighet.

Etappen innehåller för helheten mycket avgörande frågor kring arenalogistik och omläggning av stora befintliga och nya ledningsstråk för el och VA. Till de frågor som måste lösas inom etapp 4 hör också dialog med Trafikverket om påverkan på det övergripande trafiknätet och Södra länken. Under hösten 2020 och våren 2021 behöver projektet prioritera att lösa och besluta om dessa frågor.

Inom etapp 4 föreslår programmet för Slakthusområdet en ny gång- och cykelbro mellan Slakthusområdet och Blåsut för att överbrygga den barriärverkan som Nynäsvägen utgör i öst.

Detaljplan för etapp 4 kan vara klar år 2025 och genomförande på kvartermark kan inledas från år 2028.

Etapp 5

Totalt bedöms etapp 5 kunna inrymma cirka 590 bostäder.

Tidplanen för denna deletapp är mycket osäker och hänger ihop med tidplanen för nya tunnelbanan. Bedömningen är dock att denna del kan utvecklas relativt oberoende av de övriga delarna av Slakthusområdet. Troligen sker utbyggnad först från år 2030. Etapp 5 har dock en tydlig roll i den samlade Söderstaden genom möjligheterna att koppla ihop Slakthusområdet med nordvästra delarna av Johanneshov.

Etappen 5 bedöms ha förutsättningar att balansera utgifter och intäkter. Projektet kommer att återkomma med mer information när detta är mer utrett.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Utvecklingen av Slakthusområdet innebär omfattande rivningar, ledningsomläggningar och nya ledningar, nya gator och parker, nya skolor och förskolor, idrottshall samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Kontoret redovisar här de samlade ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför för staden som helhet.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde inklusive redan upparbetade utgifter/inkomster om 519 mnkr motsvarande 101 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 6603 mnkr, varav 1100 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Inkomsterna beräknas till cirka 32 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 5107 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 3 474 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 975 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 110 procent. Det är svårt att finna motsvarande jämförelseprojekt vad gäller bedömning av utgifter. Befintlig gatu- och infrastruktur måste rivas och förnyas i sin helhet för att anpassas till nya förhållanden. Utbyggnadsarbeten måste även ske med hänsyn till befintliga byggnader, företag och verksamheter som inte kan hindras av under utbyggnadsskeden. Området behöver kontinuerligt fungera och också tillse framkomlighet för stora besöksvolymerna till evenemangsområdet kring Globen. Detta skapar speciella förutsättningar.

Utvecklingen av projektet sedan tidigare reviderat inriktningsbeslut

Sedan tidigare inriktningsbeslut har det skett en förskjutning vad gäller fördelning av kommersiella lokaler och bostäder som innebär att andelen kontorsyta har ökat och andelen bostäder har minskat. Detta tillgodoser mål om ökat antal arbetsplatser i söderort. Dessutom innebär nya förutsättningar med utökade ytor för bl.a. skyfallshantering att den totala byggrätten inom Slakthusområdet nu bedöms något lägre jämfört med 2017.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Projektet behöver fortsatt studera hur en ökad exploatering kan vara möjlig för att kompensera för bortfallet. Förutsättningarna ser ut som följer och i jämförelse med tidigare inriktningsbeslut från 2017:

Inriktningsbeslut	2017	2020
Antal bostäder ² ekv lägenhet	3 500	2700 (vilket motsvara cirka 3000 lägenheter)
Kontor	180 000 kvm	240 000 kvm
Investeringsutgifter	4 763 mnkr	6 603 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	32 mnkr
Försäljningsinkomster	5 235 mnkr	5 107 mnkr
Nuvärde	1 557 mnkr	519 mnkr ³
Nuvärde/ekv lgh	296 tkr	101 tkr
Nettoexploateringsutgift/lgh	709 tkr	975 tkr
Täckningsgrad	126 %	110 %
Andel BR/HR	50/50	64/36

Som framgår av sammanställningen ovan har täckningsgraden försämrats sedan 2017. Förklaring till det är bland annat att projektet nu bedömer att utgifterna ökar efter en mer noggrann kalkylering. Projektet har även lagt till ett riskpåslag om 25 % på de delar som rör entreprenadutgifter. Riskpåslag om 25 % får anses vara ett relativt lågt riskpåslag. Kontoret kommer kontinuerligt att arbeta med riskanalyser och bedömningar av utgifter och inkomster inför kommande genomförandebeslut.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 6603 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 32 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

² 100 kvm BTA ekv lägenhet

³ Inklusivt tidigare nedlagda utgifter

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1 099,7	-209,4	-295,9	-279,4	-326,2	-4 392,5	-6 603,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	16,5	0,0	0,0	0,0	15,9	32,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1 099,7	-192,9	-295,9	-279,4	-326,2	-4 376,6	-6 570,7
Försäljningsinkomst	682,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4 424,9	5 107,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020-2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	3,2	11,2	max 84,7	
Internränta	-55,5	-55,0	-54,4	-53,8	-53,3	max -52,7	
Avskrivningar	-113,6	-113,6	-113,6	-113,6	-113,6	max -113,6	år 0
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	-30,5	3 293,7	totalt 3473,9
Summa resultatpåverkan nämnd	-169,2	-168,6	-168,0	-164,2	-186,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-1,8	mellan -3,6 och -11,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -10	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-1,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 20,9 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 166,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 84,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 3 473,9 mnkr.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Kontoret har gjort investeringsanalyser för att visa hur de utgifter som sker utanför projektets ram påverkar den totala ekonomin för staden. Om investering för grundskola och idrottshall tas med visar nettonuvärdet för projektet -96 mnkr och en täckningsgrad på 98 %. Om idrottshallen byggs av en privat aktör skulle

nettonuvärdet bli +136 mnkr och täckningsgraden bli 102 %.
Kontoret utreder den möjligheten vidare.

Ekonomiska osäkerhetsfaktorer

Det finns en rad osäkerheter i utgifterna för att genomföra hela projektet kopplade till projektets komplexitet och långa genomförandetid. Projektet har tagit fram en kalkyl på systemhandling för den första etappen. Denna har använts som grund för att uppskatta utgifterna för övriga delar av området och bedöms ge så god jämförelse som är möjligt i detta skede.

Projektet har därutöver genomfört successiv kalkylering (säkerhetskalkyl) vid två tillfällen. Den första för gator och parker. Den andra för ledningsomläggningar, konstruktioner och markföreningar. Den successiva kalkylen bekräftade kostnadsbedömningen som gjordes med utgångspunkt från systemhandlingen för den första etappen.

Nuvärdekalkylen som ingår för det reviderade inriktningsbeslutet baseras på den successiva kalkylen, vilken visar att den kalkylerade entreprenadutgiften kommer att kunna hållas med 85% säkerhet. Till detta har kontoret adderat ett riskpåslag för att kunna hantera oförutsedda händelser.

Stora risker och osäkerheter med genomförandet är:

- Genomförandet hindras så att stadens entreprenörer inte kan jobba på ett rationellt sätt i befintligt område. För att förekomma detta ser kontoret över lämpliga plangränser och etappindelningar.
- Byggaktörer och ledningsägare håller inte sina utlovade tider vilket skapar tidsförlängningar och tillkommande utgifter för staden.
- Befintliga verksamhetsutövarers ställer okända krav på tillgång till leveranser, ledningar med mera samtidigt som byggnation ska pågå.
- Omfattning av masshantering och hantering av förorenade massor visar sig vara större än beräknat nu när byggnader rivs och utökad provtagning av marken blir möjlig.
- Tidplanen för utbyggnad av tunnelbana flyttas framåt eller bakåt vilket kräver anpassningar av utbyggnadsordningen.
- Nya och nu okända verksamheter med särskilda krav tillkommer och lokaliseras inom projektets uppdrag och orsakar tillkommande utgifter eller minskade inkomster.

Kontoret ser dock möjligheter i att försäljningsinkomsterna kan bli större än de som redovisas i nuvärdekalkylen till detta beslut, inte minst mot bakgrund av det stora intresset som marknaden visar för Slakthusområdet. Kontoret ser ett fortsatt stort intresse för området bland bostadsrättsutvecklare och även positiva signaler om en generellt stigande efterfrågan på bostadsrättsmarknaden. Det är dock troligt att projektet hinner gå igenom både låg- och högkonjunkturer innan Slakthusområdet är fullt utbyggt. För att hantera osäkerheten har kontoret valt att anta relativt försiktiga markpriser i detta skede. Andelen bostadsrätter ökats sedan 2017 för att balansera ökade utgifter.

En möjlighet till minskad utgift utreds vad gäller om byggnation av idrottshall kan utföras av privat aktör vilket då skulle kunna minska stadens investering med cirka 220 mnkr.

Slutsats ekonomi

Projektets lönsamhet har försämrats sedan föregående inriktningsbeslut år 2017. I tidigare bedömning saknades påslag för entreprenadriser. I det tidigare inriktningsbeslutet inrymdes också fler bostäder. Skyfallsproblematiken var inte heller känd. Sammantaget ger detta en försämrad lönsamhet.

Avgörande för vilket utfall projektet kan generera i nettonuvärde är om utbyggnaden av allmän plats kan genomföras effektivt genom störningsfria och väl avgränsade entreprenader. Det är också avgörande för utfallet hur prisbilden fortsätter att utvecklas för byggrätter. Fördelningen mellan kontor och bostäder och mellan bostadsrätter och hyresrätter påverkar också det ekonomiska utfallet. Projektets ekonomiska beroende av en viss andel bostadsrätter kan påverka genomförandetiden i det fall projektet behöver invänta en förbättrad efterfrågesituation där det finns avsättning för bostadsrätter.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanarbetet i olika delar kommer pågå under cirka tio år. Tidigaste inflyttning i nya bostäder bedöms ske år 2025-2026 och därefter planeras för en kontinuerlig inflyttning med cirka 300 lägenheter per år.

För genomförande av de olika ingående etapperna kommer det att krävas flera olika genomförandebeslut. Uppföljning av inriktnings- och genomförandebeslut görs i kontorets verksamhetsberättelse.

Risker och osäkerheter

Slakthusområdet kommer under hela genomförandetiden att vara ett verksamhetsområde i drift. Området gränsar dessutom till landets största arena- och evenemangsområde med stora flöden av besökare och transporter. Utbyggnaden måste därför ske med stor hänsyn till andra parter som behöver ha tillgång till sina fastigheter och till fungerande el- och VA. För utbyggnaden av allmän plats innebär det att vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt för staden och för de allmänna intressena kring arenaområdet behöver väga tungt. Återkommande gatuavstängningar genererar mycket störningar och därmed utgiftsökningar för staden. Därför behöver den utbyggnadsordning som väljs vara analyserad, robust och väl kommunicerad till berörda aktörer. Den övergripande utbyggnadsordningen bör den inte utsättas för återkommande förändringar.

Genomförande i etapp 4 kräver avtalslösningar med såväl tomträttsinnehavare som myndigheter för att tillse rådighet över kvarter och gator i enlighet med planprogrammets intentioner. Här finns också ett korttidsboende som behöver evakueras till annan plats, som är ännu inte identifierad. Dessa rådighetsfrågor tar sannolikt tid att lösa, och kan generera behov av kostsamma provisoriska lösningar för gator och ledningar. Risken hanteras genom att arbetet med att nå avtal i dessa delar omgående prioriteras.

Områdets sydöstra del längs Nynäsvägen är kraftigt bullerutsatt. Här krävs att gällande riktvärden för buller kan tillgodoses för att åstadkomma avsedd mängd bostäder. Kan bostäder inte inrymmas såsom beskrivet i planprogram och kalkyler ger det troligen lägre inkomst om dessa ersätts med lokaler för kontor eller liknande verksamheter. Frågan kan möjligen hanteras genom att olika alternativa markanvändningsslag utreds.

Prisbilden för bostäder och kontor är mer osäker än den varit på länge. Hur den rådande pandemin kommer att påverka intresset

för kontorslokaler och därmed påverkan på prisbilden behöver kontinuerligt bevakas.

För etapp 5 som ligger längst fram i tiden är såväl inkomster som utgifter otillräckligt utredda. Där krävs fortsatta utredningsarbete.

Projektets attraktivitet och tidplan är beroende av FUTs (Förvaltning för utbyggd tunnelbana) framdrift. Uppstår förseningar i FUT kan det innebära att delar av utbyggnaden inom etapp 2 senareläggs. Senareläggning medför troligen ökade utgifter för projektet. Frågan om kostnadsansvar vid försening av genomförande av ny tunnelbana behöver säkras i fortsatt avtalsarbete med FUT.

Risk för överklagande bedöms inte som onormalt stor. Risken kan hanteras genom god information om planerade störningar.

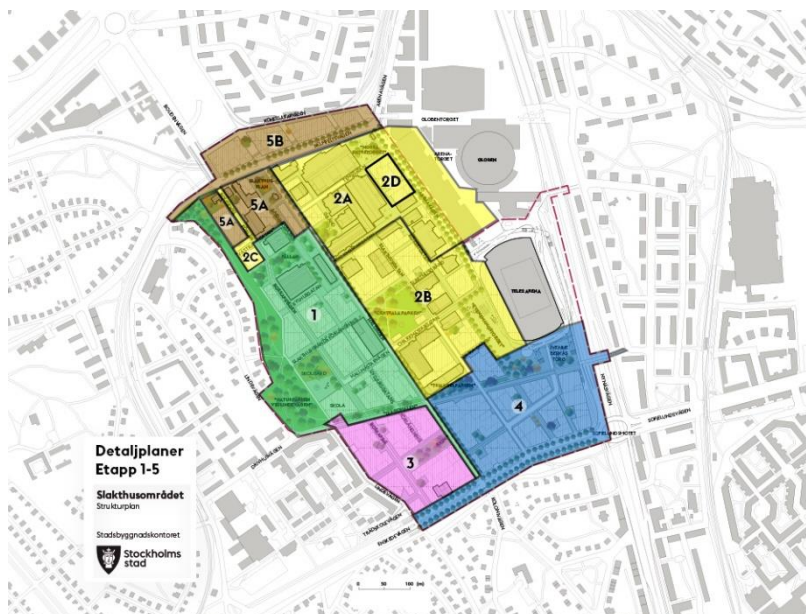
Sedan 2017 har projektet utvecklats i riktning mot mer kontor och färre bostäder. Efterfrågan på kontor i området är mycket stor. Projektet behöver dock bevaka att konsekvenserna av mer kontor inte går ut över mål om projektekonomi, trygghet och rikt stadsliv.

Genomförandebeslut etapp 1

Denna del av tjänsteutlåtandet berör genomförandet av den första bebyggelseetappen i Slakthusområdet. I tjänsteutlåtandet för etapp 1 redogörs bland annat för de förslag till beslut som behöver fattas i form av investeringsmedel, samt byte av part i ett av kvarteren.

Bakgrund, etapp 1

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för den första etappens detaljplan i februari 2018. Detaljplanen har varit på granskning och föreläggs Kommunfullmäktige för beslut under 2021. Planområdet är cirka 10 hektar stort och lokaliserat väster om Hallvägen och norr om den planerade gatan Diagonalen. I planen ingår även Naturparken/Frötallen i västra delen av planområdet och stadsparken Fällan, samt den planerade förlängningen av Hallvägen ned till Enskedevägen.



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

Detaljplanen för den första etappen kommer att medge en byggrätt för cirka 62 000 kvm BTA bostad, varav cirka 55 % för hyresrätt och 45 % för bostadsrätt. Sammantaget planeras cirka 900 bostäder, varav cirka 250 är student-/forskarbostäder.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen en grundskola F-9 för cirka 900 elever, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, tre förskolor om fem avdelningar, två större parker, fyra så kallade fickparker, samt cirka 22 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel. Fyra befintliga byggnader ska bevaras och byggas om för ny användning (kv F, I, J och O, gråmarkerade i karta nedan), samtliga dessa byggnader ägs av Atrium Ljungberg AB, genom bolag.

Området består idag till största delen av industrifastigheter. Staden äger all mark i planområdet, förutom fastigheten Kylfacket 3, kv O i kartan, som ägs av Atrium Ljungberg.

Fem fastigheter inom planområdet är upplåtna med tomträtt. Tre av dessa, Kylhuset 16, 22 och 27, kv F-I-J i kartan, är upplåta till Atrium Ljungberg AB som ska utveckla fastigheterna till kontor och lokaler för centrumändamål. Två tomträtter, Isterbandet 5, upplåten till Ellevio AB och Skinkan 2, upplåten till OKQ8 AB, påverkas av Hallvägens förlängning i södra delen av planområdet

mot Enskedevägen. Kontoret förhandlar med bolagen om mindre fastighetsregleringar för att säkerställa att Hallvägen kan förlängas i enlighet med planförslaget.



Planområdet för etapp 1 med kvartersbenämningar. Tolv kvarter ingår i detaljplanen, de gråmarkerade byggnaderna ska bevaras och byggas om för nya ändamål. Ellevios tomträtt markeras i blått och OKQ8:s i rött.

Kontoret har påbörjat arbete med rivningar inom planområdet. Rivningar och förberedelse för den marksänkning som ska ske i de södra delarna av planområdet kommer att fortsätta kommande år allteftersom byggnader tomställs. Arbete med rivningar och marksänkning genomförs i enlighet med det genomförandebeslut som Exploateringsnämnden fattade 2018-12-10.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning för etapp 1 2018-02-22. Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning inom etappen vid sex tillfällen under 2017-2020, se mer detaljerad information i Bilaga 4. Därutöver beslutade Kommunfullmäktige i maj 2019 om bl.a. försäljning av ett flertal byggnader och upplåtelse av tomträtter till Atrium Ljungberg. Tre av dessa tomträtter, Kylhuset 16, 22 och 27 (kv F, I och J) ligger inom etapp 1.

Samråd om planförslaget hölls hösten 2019 och ett granskningsförfarande genomfördes under hösten 2020.

Stadsbyggnadsnämnden ska behandla planförslaget 2020-12-10 och Kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen våren 2021.

Beslut om förskolor

Tre förskolor ska byggas i den första etappen. Samtliga ska inrymmas i bostadskvarter. Två av förskolorna avses drivas i privat regi.

För den tredje förskolan inom området har Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fattat inriktningsbeslut om ny förskola. Denna ska byggas inom den fastighet där Primula Byggnads AB ska bygga hyresbostäder. Marken för förskolan föreslås upplåtas med tomträtt. Stadsdelsförvaltningen ska teckna en avsiktsförklaring om hyreskontrakt direkt med Primula Byggnads AB.

Överenskommelse om exploatering, etapp 1

Tomträtterna

Totalt planeras cirka 540 hyresbostäder, varav cirka 250 student-/forskarbostäder. Avgälden för bostäder och förskola ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande. Avgälden för lokaler är bestämd till 315 kr/kvm BTA, prisläge 2017-12-01. Avgälden för lokaler ska regleras, upp eller ner, fram till tillträdestidpunkten. Expertrådet har godkänt ärendet avseende lokaler 2017-11-30 (dnr E2017-04339).

För ett av kvarteren i Etapp 1 ska fem bolag, som ingår i den ideella föreningen Fastsam, gemensamt teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga hyresrätter. Under planarbetet har en bolagsförändring skett varför Fahlin Fastigheter AB nu föreslås ersätta Thörnblom Fastigheter AB, som var ett av de fem bolag som tecknat avtal om markanvisning med staden efter Exploateringsnämndens beslut 2017-12-07.

Svenska Studenthus Holding 1 AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga student-/forskarbostäder som hyresrätter, samt en förskola.

Primula Byggnads AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga hyresrätter, samt en förskola.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan Sisab, tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med staden för att bygga en grundskola. Avgälden för skola ska i det kommande tomträtsavtalet baseras på den av kommunfullmäktige beslutade nivån för tomträtsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträtsavtalets tecknande.

Stockholms Stads Parkerings AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse med staden för att bygga ett mobilitetshus, innehållande cirka 240 parkeringsplatser och ytor för mobilitetstjänster som bil- och cykelpool. Parkeringsgaraget kommer utgöras av en tredimensionell fastighet som urholkar fastigheten där Sisab ska uppföra grundskola.

Atrium Ljungberg AB, genom bolag, tecknar överenskommelse om exploatering med staden för utveckling av bolagens befintliga tomträtter Kylhuset 16, 22 och 27. I överenskommelsen ingår tilläggsavtal till befintliga tomträtsavtal, som bl.a. reglerar framtida avgäldsnivåer baserat på användningen i den framtagna detaljplanen. Tomträtsavgälden för kontor baseras på ett markvärde om 15 000 kr per kvm BTA, prisläge 2020-01-01. Tomträtsavgälden för centrumändamål baseras på ett markvärde om 12 000 kr kvm BTA, prisläge 2020-01-01. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-11-05 (Dnr E2019-00624-1).

Kontoret avser att ta fram en överenskommelse om exploatering med Fastighetsnämnden alternativt med en privat byggherre för att bygga en idrottshall med tillhörande ytor. Om det blir en privat byggherre kommer kontoret att återkomma till nämnden för beslut om överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse.

Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelserna även att samtliga ska ansluta sig 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. I överenskommelserna regleras också att samtliga byggherrar ska ansluta sig till och ta sin del av utgifterna för den bygglogistikfunktion som är under planering.

Exploateringsavtal och överenskommelse om överlåtelse av mark
Atrium Ljungberg Hallvägen AB tecknar exploateringsavtal med staden för utveckling av bolagets fastighet Kylfacket 3. För att möjliggöra en utveckling enligt planförslaget ska bolaget förvärva cirka 565 kvadratmeter av fastigheterna Kylfacket 1 och Kylfacket 2 av Staden, 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. Samtidigt ska Staden förvärva cirka 590 kvadratmeter från Kylfacket 3 för en köpeskilling om cirka 3 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2020-06-04 (dnr E2018-01098-1). I exploateringsavtalet regleras även att bolaget ska erlagga exploateringsbidrag om cirka 11 mnkr till staden för utbyggnad av allmän platsmark. Avtalet kommer att tecknas av exploateringskontoret på delegation från exploateringsnämnden, enligt gällande delegationsordning.

Överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark
För de tre kvarteren inom planområdet som ska säljas och överlåtas avser kontoret att ta fram överenskommelser om exploatering med de markanvisade byggherrarna närmare inpå att fastigheterna kan tillträdas, preliminärt hösten 2022. Avtalen föreläggs exploateringsnämnden för beslut. Kontoret har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna; Åke Sundvall Projekt AB, Svenska Hem i Bromma IV AB, Kroppagatan Fastighetsutveckling AB och Slakthusgränd Fastighets AB.

Övriga avtal

Ellevio AB och OKQ8 AB är tomträttshavare för fastigheterna Isterbandet 5 respektive Skinkan 2, som ligger mot Enskedevägen. Kontoret förhandlar om överenskommelse med bolagen för de fastighetsregleringar som krävs för att få åtkomst för allmän platsmark för Hallvägens förlängning.

Genomförandeavtal med ledningsägarna kommer tas fram under hösten/vintern 2020 när arbetet med systemhandling har kommit längre.

Ekonomiska konsekvenser för staden, etapp 1

I första etappen av Slakthusområdets genomförande uppgår investeringen till 813 mnkr. Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

För de tre kvarter som ska överlåtas bedöms försäljningsinkomsterna i nuläget till cirka 634 mnkr. Överenskommelser om exploatering med de markanvisade byggherrarna ska träffas närmare inpå att fastigheterna kan tillträdas, preliminärt hösten 2022, vilket då också kommer att föranleda beslut i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 135 mnkr motsvarande 149 tkr/ekvivalent lägenhet⁴.

Som beskrivits i avsnittet ”Överenskommelse om exploatering” kommer marken delvis att upplåtas med tomträtt, delvis säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 2,2⁵.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 813 mnkr, varav 33 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst iordningsställande av allmän plats, men även ledningsomläggning.

Inkomsterna beräknas till cirka 16 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Atrium Ljungberg Hallvägen AB, såsom ägare till fastigheten Kylfacket 3 som ingår i etappen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 634 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 623 mnkr.

⁴ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

⁵ Exkluderas kvarteren med bevarad bebyggelse och grundskolan uppgår exploateringsgraden till 2,7.

Genomförandet av den första etappen innehåller utgifter för att anlägga nya gator och bygga om ett par befintliga. Inom etappen ingår även upprustning av Naturparken/Frötallen, samt anläggning av stadsparken Fällan och fyra så kallade fickparker. Att parkerna genomförs i tidigt skede kommer vara till stor nytta för de som flyttar in i denna och i de senare etapperna, samt för förskolorna som planeras.

Byggherrarna står för alla anslutningsavgifter, utom för anslutning till VA för tomträttsfastigheterna där staden står för en anslutning. Byggherrarna står för planavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 741 tkr i fast prisnivå. I detta ingår inte utgifter för den rivning och marksänkning som behövs för att förbereda etappen för exploatering, eftersom dessa arbeten genomförs via redan fattat genomförandebeslut. Detta leder till att nettoexploateringsutgiften/ekvivalent lägenhet för etapp 1 egentligen är i nivå med det som redovisas för projektet som helhet i inriktningsbeslutet ovan. I genomförandet för etapp 1 ingår en stor del av Slakthusområdets utbyggnad av allmän plats i form av parker, samt delar av områdets huvudgator Diagonalen och Hallvägen. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 813 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 16 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-33,4	-5,5	-9,9	-104,0	-218,8	-441,7	-813,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9	15,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-33,4	-5,5	-9,9	-104,0	-218,8	-425,8	-797,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	630,1	633,6

Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020-2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	4,1	9,8	max 11,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -20,1	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-1,9	625,3	0,0	totalt 623,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	2,3	635,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,4	mellan -1,4 och -2,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 1,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 24 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till cirka 12 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 623 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Utformningen av den allmänna platsmarken är en utmaning i hela Slakthusområdet. Detta på grund av bl.a. många smala gaturum, ett generellt högt nyttjande och vid tidpunkter för evenemang ett väldigt högt nyttjande, samt anpassningar som måste göras till den befintliga bebyggelsen och verksamheter som ska fungera under utbyggnadstiden. Kontoret och Trafikkontoret diskuterar ett antal utformningsaspekter i den preliminära systemhandling som finns framtagna och som kostnadskalkylen för detta genomförandebeslut baseras på. Systemhandlingen förväntas

färdigställas före årsskiftet. Därefter ska detaljprojektering inledas under kommande år.

Att kalkylen är framtagen i ett relativt tidigt skede och utifrån en preliminär systemhandling är en osäkerhet. Kontoret har även genomfört en alternativ kalkyl enligt succesivmetoden och denna visade på ett snarlikt resultat som kalkylen utifrån den preliminära systemhandlingen. Med hänsyn till osäkerheterna har kontoret budgeterat med ett riskpåslag på de kalkylerade entreprenadutgifterna.

Kontoret har i nuläget antagit relativt försiktiga markpriser och därmed försäljningsinkomster inom etappen. I och med att tillträdet för byggherrarna sker om först 3-4 år väljer kontoret att avvakta med att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, preliminärt till hösten 2022. Vid denna tidpunkt bedöms efterfrågan på byggrätterna vara högre, dels utifrån att detaljplanen vunnit laga kraft och dels eftersom kontoret ser positiva signaler om en generellt stigande efterfrågan på bostadsrättsmarknaden och ett stort intresse för Slakthusområdet specifikt.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är relativt god för genomförandet av den första etappen, trots stora investeringar för området som helhet genom iordningsställande av parker och gator. Kontoret har försökt minimera risken för överskridande av budget genom att beräkna risker, kostnadsätta dem och vidta åtgärder för att förebygga dem. I kalkylen har relativt låga intäkter för bostäderna antagits. Försäljningsinkomsterna kan komma att bli högre än i kalkylen om bostadsmarknaden stabiliseras på en lika hög nivå som före nedgången 2017-2018 och Slakthusområdet utvecklas till det eftertraktade område, som målsättningen är.

Projektets samlade ekonomibedömning redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor etapp 1

Tidplan

En förutsättning för att kunna genomföra den första etappen är att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen väntas godkännas av

Stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10. Detaljplanen ska därefter antas av kommunfullmäktige, preliminärt våren 2021.

Under kommande år kommer arbetet med rivningar och marksänkning att fortsätta inom ramen för delgenomförandebeslutet. Efter att detaljplanen för etapp 1 antagits och vunnit laga kraft avser staden att inleda arbete med schaktning, markrening, utbyggnad av teknisk försörjning och arbetsgator, preliminärt med start andra kvartalet 2022. Stadens inledande entreprenadarbeten beräknas pågå 1,5-2 år innan första byggherren kan tillträda. Inför byggherrarnas tillträden färdigställs gator med tillfälliga, enklare ytskikt och utan träd och annan gatumöblering. Byggherrarna inom planområdet kommer att tillträda sina kvarter etappvis, med planerat första tillträde fjärde kvartalet 2023.

I takt med att byggherrarna färdigställer sina projekt och att inflyttning sker färdigställer staden gator med sina slutliga ytskikt, möblering och träd, finplanerar parker och fickparker. Första inflyttning bedöms till 2025-2026. Hela etappen förväntas vara utbyggd och klar av både staden och byggherrarna inom fem till sex år från att detaljplanen vinner laga kraft. Detta med undantag för grundskolan där Sisab, genom utbildningsförvaltningen, har meddelat att de planerar sin byggstart till 2027 med planerad skolstart till höstterminen 2029.

För att hantera de omfattande byggnationer som staden och byggherrarna ska genomföra och för att de ska störa befintlig verksamhet och utbyggnaden av tunnelbana så lite som möjligt är bygglogistikhanteringen viktig. Byggtransporter planeras från Enskedevägen upp via Hallvägen eller Arenavägen. Ett bokningssystem för leveranser och en "Checkpoint", en plats att vänta på, planeras söder om Diagonalen (yta inom kommande etapp 3). Under byggtiden kommer arbetsområdet att stängslas in för allas trygghet.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år.

Risker och osäkerheter

Projektets övergripande risker och osäkerheter redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. För etapp 1, liksom för övriga etapper, kommer en stor utmaning under genomförandet vara att etappen ska byggas parallellt med att det finns flera pågående verksamheter i Slakthusområdet. Detta ställer bland annat krav på

att befintliga ledningar måste hanteras och vara driftsatta under hela genomförandetiden. Det finns en risk att detaljplanen överklagas vilket förskjuter genomförandet.

När väl byggherrarna inom etappen tillträder sina fastigheter kommer det att pågå flera byggnationer parallellt, inklusive utbyggnaden av nya tunnelbanan. Arbetet med bygglogistikhantering kommer därför vara oerhört viktigt för att hålla ordning och möjliggöra en effektiv utbyggnad för alla parter.

Det kommer ställas stora krav på samordning mellan byggherrarna och staden, inte minst för att stadens finplaneringsentreprenader ska kunna genomföras effektivt och rationellt samtidigt med inflyttning och boende i flera kvarter.

Behovet av marksanering kommer att bli mer känt när fler provtagningar kan genomföras i takt med att byggnader rivs.

Hur projektet Slakthusområdet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt hela projekt Slakthusområdet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Stadens Vision 2040

Vad gäller stadens Vision 2040 bidrar projektet genom att utveckla Slakthusområdet till en blandad mångfunktionell stadsdel som knyts samman med Globenområdet och övriga kringliggande stadsdelar.

Vision Söderstaden

Vad gäller Vision Söderstaden bidrar projektet genom att vidareutveckla en blandad stadsdel med mat kultur och nöjen.

Stadens investeringsstrategi

Vad gäller stadens investeringsstrategi bidrar projektet genom att:

- öka utbudet av arbetsplatser, särskilt i söderort
- tillskapa fler mångfunktionella park- och grönytor när staden förtätas
- prioritera investeringar i gång- och cykelvägar och genom att möjliggöra ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen

Stadens översiktsplan

Vad gäller stadens översiktsplan bidrar projektet genom att:

- bidra med cirka 3000 nya lägenheter i en växande stad och därmed också bidra till Stockholmsförhandlingen och en utbyggd tunnelbana
- bygga en sammanhängande stad som knyter samman kringliggande stadsdelar
- skapa en god offentlig miljö
- bidra till en mer klimatsmart och tålig stad genom bland annat nya mobilitetslösningar och att tillse att skyfallssituationer kan hanteras

Stadens framkomlighetsstrategi

Vad gäller stadens framkomlighetsstrategi bidrar projektet genom att:

- skapa plats för buss- och cykeltrafik
- ge gångtrafikanter bättre förutsättningar och genom att utveckla gatornas roll och innehåll

I de avtal byggherrarna tecknar med staden för etapp 1 förbinder sig byggherrarna att genomföra åtgärderna i den handlingsplan för mobilitet som har tagits fram inom projektet. Detta innebär bland annat att parkering ska lösas genom parkeringsköp, att byggherrarna ska ordna med bil- och cykelpool och även erbjuda de som flyttar in gratis medlemskap i poolerna de första fem åren.

Miljö

Området är redan ianspråktaget för bebyggelse och stadsutvecklingen orsakar inte intrång i befintliga grönområden. Nya parker och växtlighet tillförs området. Slakthusområdet bedöms inte innehålla omfattande markföreningar. Projektet strävar också mot att återbruk av resurser till exempel genom att krossa och återanvända betong och grus vid rivningar vilket bidrar till minskad resursanvändning.

Energihushållning

Bolagen som fått markanvisning har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark”. Det innebär att energiåtgången tillförd energi högst ska vara 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Byggherrarna i etapp 1 förbinder sig, genom de exploateringsöverenskommelser de tecknar med staden, till åtagandet att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö". Mot bakgrund av att bilparkering ska lösas genom parkeringsköp kommer det i vissa fall bli nödvändigt att ordna handikapparkering på gatumark. Den mark som ingår i Slakthusområdet är generellt relativt plan. Genom planerade gatuombyggnader kommer höjdskillnader att jämnas ut ytterligare. I anslutning mot arenaområdet finns stora höjdskillnader med långa trappor. Här krävs därför särskilda åtgärder för att möjliggöra framkomlighet för personer med rörelsehinder.

Frågan om hur personer med synnedsättning ska ges god framkomlighet och trygghet behöver studeras vidare. I Slakthusområdets miljö där höjdsättning och trafikmiljö förutsätter tydligt samspel mellan olika trafikslag är detta en extra utmaning. Särskilda ledstråk kommer därför behöva tillskapas med plattor, avvikande kontrastmarkeringar etc. Det kommer behövas noggranna utredningar för att säkra en trygg trafikmiljö i miljöer där olika trafikslag blandas.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocesser och projektering av allmän platsmark. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Inom ramen för projektets första etapp har det tagits fram en så kallad Integrerad barnkonsekvensanalys. Där beskrivs frågor som bedöms vara särskilt viktiga att bevaka. Förslag och mål beskrivs utifrån barnperspektiv i följande tre teman:

- Boende och vardagsliv
- Trygghet och tillgänglighet
- Miljö och hälsa

Projektet är ännu i inledningen av detta arbete och ytterligare studier kommer att genomföras för att påvisa lämpliga lösningar. I Slakthusområdets södra del finns befintliga bostäder och projektet arbetar för att säkra skolvägen för de barn som bor där.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätning vid Slakthusområdet år 2017 visar betydande skillnader mellan män och kvinnor. Kvinnor upplever större otrygghet i det offentliga rummet än män och det är tre gånger så vanligt att kvinnor upplever oro för att gå hem från kollektivtrafiken kvälls- och nattetid.

Trygghetsperspektivet vid Slakthusområdet bedöms dock vara gynnat av den nu föreslagna stadsutvecklingen genom att området befolkas och genom att nya tunnelbanestationer anläggs. Den blandade bebyggelsen bedöms också ge förutsättningar för en mer levande och trygg stadsdel. Rutnätsstaden bedöms också skapa fler vägvälmöjligheter och förutsättningar att skapa flera stråk med högre upplevd trygghet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet har en procent av bedömd produktionskostnad avsatts till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett särskilt konstprogram har tagits fram för projektet Slakthusområdet. Av pengarna som avsatts för konstnärlig utsmyckning i projektet som helhet avses 3 mnkr användas för konst i etapp 1.

Kommunikation och information

Kontoret för kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar avseende projektutvecklingen. Vid sidan av denna dialog sker särskild dialog genom planerade och pågående planprocesser. För etapp 1 har planförslaget varit ute på plansamråd och granskning där berörda förvaltningar fått tillfälle att yttra sig.

Kommunikation sker kontinuerligt med berörda fastighetsägare genom enskilda och gruppvisa mötesforum. För kommunikation

med olika slags intressenter följs framtagen kommunikationsplan. Arbetet med att synliggöra projektet Söderstaden behöver intensifieras när projektet går in i mer konkreta genomförandeskedan.

Då projektet innebär utgifter som är högre än 50 mnkr har kontoret också samrått med stadsledningskontoret. Projektet följer metoden för styrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Kontoret för dialog med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning kring behov av förskolor och bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Förskolorna planeras i de olika etapperna in i tidigt skede i samråd med stadsdelsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen har uttryckt att behov finns i de senare bebyggelseetapperna.

Projektets samlade påverkan på övriga nämnder redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen Slakthusområdet kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och ett betydande antal nya arbetsplatser. Projektet som helhet och den första etappen bidrar till stadens bostadsmål och till målet om fler arbetsplatser i söderort. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Projektet bidrar också till utbyggd tunnelbana.

Därutöver bidrar projektet till att skapa en blandad stadsdel med historiskt djup. Det skapas även förutsättningar för ökad trygghet och möjlighet att koppla samman Slakthusområdet med kringliggande stadsdelar. Området kan genom den planerade utvecklingen ges ett mångfunktionellt innehåll enligt ledorden kultur, mat och nöjen. Projektet deltar även i utvecklingen av nya modeller för mobilitet och socialt värdeskapande analys.

Genomförandet av etapp 1 inkluderar idrottshall, grundskola och förskolor, samt ett flertal av områdets parker. Det har stort värde att stadsdelen tillförs dessa funktioner i tidigt skede.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för inriktningsbeslut
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut, etapp 1
3. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal för inriktningsbeslut inklusive skola och Idrott
4. Tidigare beslut