

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 266 16**Till**
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Föravtal till exploateringsavtal avseende del av fastigheten Arenan 2 samt markanvisning för centrumändamål inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1, Slakthusområdet etapp 2a, till Klöver Stadion AB

Markanvisning för kontor och bottenvåningslokaler inom fastigheten Kylhuset 28, till Palmfelt Center Fastighets AB, samt för gymnasieskola inom fastigheten Sandhagen 11, till Skolfastigheter i Stockholm AB, Slakthusområdet etapp 2a

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till för- och markanvisningsavtal till Klöver Stadion AB för centrumändamål inom del av Enskede Gård 1:1 och för kontor inom del av Arenan 2.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor med bottenvåningslokaler för centrumändamål inom del av fastigheten Kylhuset 28 till Palmfelt Center Fastighets AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för gymnasieskola för fastigheten Sandhagen 11 till Skolfastigheter i Stockholm AB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för etapp 2a i Slakthusområdet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende berör två markanvisningsavtal och ett för- och markanvisningsavtal till befintliga tomträttsinnehavare/fastighetsägare i Slakthusområdets nordöstra del.

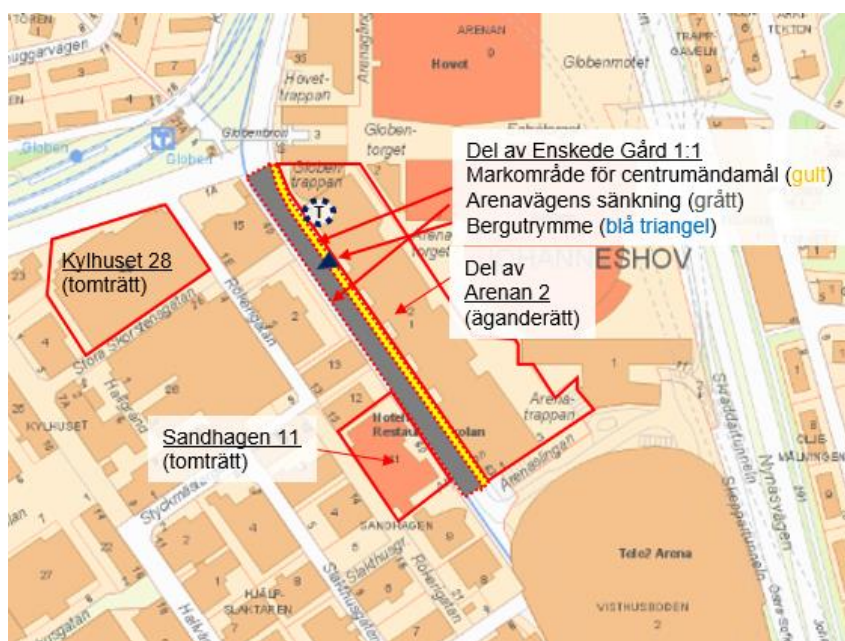
Markanvisning föreslås till Palmfelt Center Fastighets AB, nedan kallad Palmfelt Center, för att utveckla tomträttsfastigheten Kylhuset 28 med cirka 4 100 kvadratmeter ny BTA kontor och cirka 1 500 kvadratmeter BTA för ändrad användning till centrumändamål. Marken kommer att fortsätta att upplåtas med tomträtt.

Markanvisning föreslås till Skolfastigheter i Stockholm, nedan kallad Sisab, för ändring i detaljplan för tomträtten Sandhagen 11 till skoländamål för gymnasieelever. På Sandhagen 11 bedrivs i dag restaurangskola, men detaljplanen anger industri för fastigheten. Marken kommer att fortsätta att upplåtas med tomträtt. Inget nytt tomträttsavtal behöver tecknas eftersom nuvarande tomträttsavtal tillåter skoländamål.

Markanvisning föreslås till Klöver Stadion AB, nedan kallad Klöver, för cirka 3 000 kvm BTA av Enskede Gård 1:1, som ligger intill Klöverns fastighet Arenan 2. Marken avses överlåtas med äganderätt och planläggas för centrumändamål. På del av

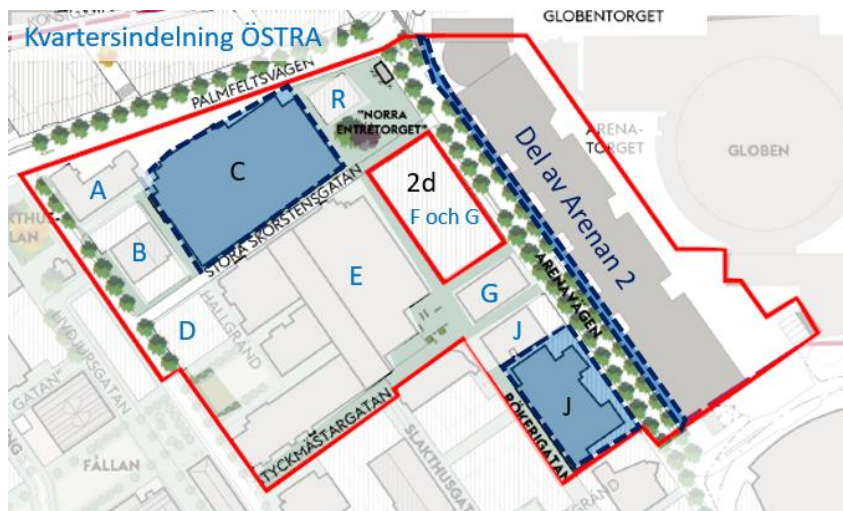
Klöverns fastighet Arenan 2 ska utökad byggrätt för kontor prövas.

Utöver markanvisningarna berör ärendet även ett bergutrymme under Arenavägen som möjliggör Klöverns planer om en tunnelbaneutgång inom befintlig byggnad.



Markområde för centrumändamål illustreras i gult och prövning för ytterligare centrumändamål norr om T-symbolen. Del av Arenan 2, Sandhagen 11 och Kylhuset 28 illustreras med röd markering. Arenavägens sänkning illustreras med grå markering. Bergutrymme för tunnelbaneutgång inom del av Enskede Gård 1:1 (ej ännu beslutad av Trafikförvaltningen), illustreras med blå triangel.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Planbeställningen omfattar även intilliggande kvarter som sedan tidigare markanvisats. Exploateringsnämnden behöver begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för etapp 2a, enligt nedanstående karta, i Slakthusområdet.



Område för detaljplan 2a. Kvarter C, del av kvarter J samt del av Enschede Gård 1:1 (området mellan Arenavägen och del av Arenan 2) föreslås markanvisas i och med detta beslut. Övriga kvarter, A, B, D, G, J och R har markanvisats till Atrium Ljungberg AB i tidigare beslut. Det pågår redan detaljplanearbete för kvarter FG, etapp 2d, där Atrium Ljungberg AB också har en markanvisning.

Bakgrund

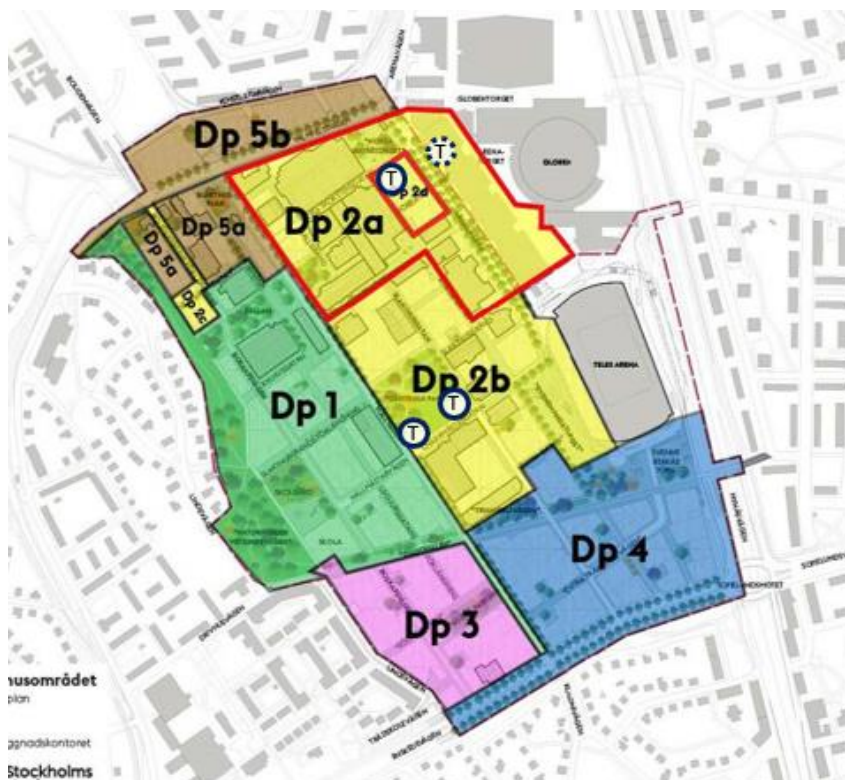
Området för markanvisningarna ligger i den norra delen av Slakthusområdet samt del av Arenaområdet.

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

Det pågår planarbete i tre detaljplaner i Slakthusområdet.

- Etapp 1 med 900 bostäder, grundskola, förskolor, idrottshall och parkeringsgarage/mobilitetshus,
- Etapp 2d för att möjliggöra en tunnelbaneuppgång för nya blåa linjen samt
- Etapp 2c för att möjliggöra en gymnasieskola.

Planläggning för etapp 2a påbörjas nu, se nedanstående karta.



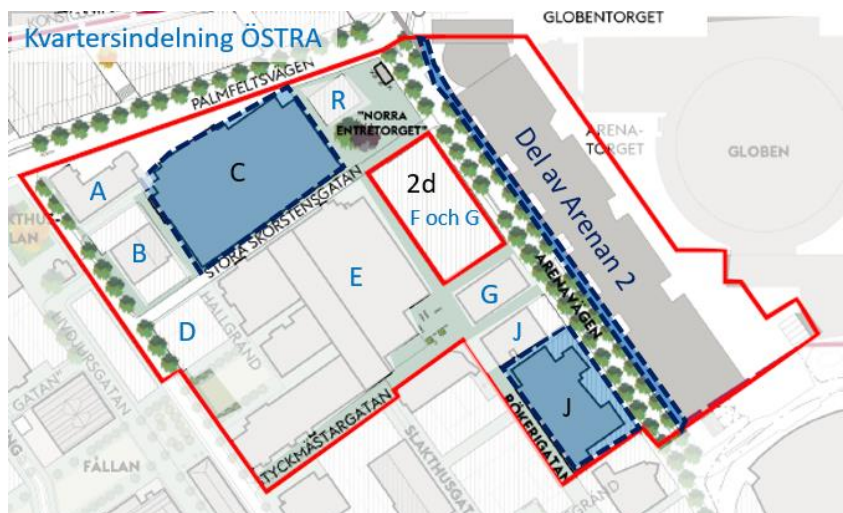
Området får mycket goda kommunikationer med den nya tunnelbanestationen för blå linje med uppgång i norra och mellersta Slakthusområdet. Detaljplanen för den nya tunnelbanelinjen (Kungsträdgården mot Nacka respektive Söderort) har vunnit laga kraft och planeras öppna för persontrafik år 2030. Klöver för diskussioner med Trafikförvaltningen och Region Stockholm för att komplettera den planerade uppgången i norra Slakthusområdet med en tunnelbaneutgång som mynnar i Klöverns fastighet Arenan 2, Globen Shopping.

För planområdet 2a gäller i dag nio stads- och detaljplaner som medger markanvändning industri för merparten av området och kontor för ett fåtal enklaver. Utöver det tillåts användning gata, park, natur och tunnelbana. Den äldsta planen är stadsplan 0180-3372 Sandhagen som vann laga kraft 11 november 1946.

Tidigare markanvisningar i etapp 2a

I etapp 2a är redan mer än hälften av området markanvisat till Atrium Ljungberg AB, nedan kallad ALAB, som är tomträtthavaren för de fastigheterna. Markanvisningarna gavs i det aktieöverlåtelseavtal som staden tecknade med ALAB 2019.

Enligt avtalet ska merparten av byggnader bevaras men få ändrad användning, som ska prövas i detaljplan



I kvarter A, fastigheten Kylhuset 23, finns det så kallade "Börshuset" som är uppfört 1907. Byggnaden är idag kontor.

I kvarter B, fastigheten Kylhuset 4, finns den så kallade "Charkuterifabriken" som är uppförd 1957-58.

I kvarter D, del av fastigheten Kylhuset 26, inryms en charkuterifabrik och en yrkesskola. Byggnaden uppfördes 1965-68.

I kvarter E, fastigheten Kylhuset 26, finns den så kallade "Förbindelsehallen" med slakthallarna för svin, små- och storboskap och inrymmer även kylhus, maskinhus med industriskorsten och vattentorn. Byggnadskomplexet uppfördes under 1909-12.

I kvarter G, fastigheten Sandhagen 13, finns den så kallade "Hudboden" som innehöll rum avsedda för förvaring av hudar, rengöring och saltning av tarmar samt kontor.

I kvarter J, fastigheten Sandhagen 12, finns den så kallade "Rensstugan, dynghus" som inrymde tarmrenseri där dessa sköljdes för att kunna tas tillvara för korvtillverkning.

I kvarter R, del av fastigheten Sandhagen 15, finns den så kallade "Köttförsäljningsbyggnaden" som är uppförd mellan 1909-12.

I kvarter R, finns en markanvisning för kontor eller hotell samt för ägande och förvaltandet av skyddsrummen som finns under mark.

Aktuella markanvisningar i etapp 2a

Kylhuset 28

Kvarter C - Kylhuset 28, Palmfelt Center, är en tomträtt som ägs S:t Erik Markutveckling AB. S:t Markutveckling AB är ett bolags om ägs av Stockholms Stad och ingår i koncernen Stockholm Stadshus AB. Kontorsbyggnaden är uppförd 1988. Byggnaden är gulklassad. Fastigheten får enligt gällande detaljplan och tomträttsavtal användas för kontor. Utöver kontor inrymmer källaren datahallar (7 000 kvadratmeter BTA) och kulvert. Kulverten leder till skyddsrum som ligger under mark till fastigheten Sandhagen 15. Ägandet och förvaltandet av dessa skyddsrum ingick i den markanvisning till ALAB för kvarter R, enligt ovan. Palmfelt Center har ansökt om markanvisning för utbyggnad av mer kontor och ändrad markanvändning för centrumändamål för bottenplanet som de vill bygga om bland annat genom att öppna upp den slutna fasaden.

Sandhagen 11

I kvarter J är Sisab tomträttsinnehavare till Sandhagen 11. Byggnaden är uppförd 1991 och inrymmer skollokaler för hotell- och restaurangverksamhet och cirka 210 garageplatser. Sisab har ansökt om markanvisning för ändring av detaljplanen. Den anger idag industrianvändning.

Eftersom byggnaden inte ska förändras innehåller markanvisningsavtalet inte några av de generellt framtagna principerna för Slakthusområdet om t ex mobilitet, socialt värdeskapande analys eller gestaltning.

Del av Arenan 2 och del av Enskede Gård 1:1

Klövern är lagfaren ägare till Arenan 2. På fastigheten finns Globen Shopping, som är uppförd 1989 och som är kulturhistoriskt värdefull. Förutom galleria inrymmer byggnaden livsmedelsbutik, kontor och garageplatser.

Detaljplanen för Arenan 2 tillåter centrumändamål och det är så fastigheten f.n. används. Klövern avser att utveckla Arenan 2 med ytterligare kontor.

Klövern har ansökt om markanvisning för del av Enskede Gård 1:1 för utbyggnad av fler handelslokaler ut mot Arenavägen. Exploateringskontoret är fastighetsägare till Enskede Gård 1:1.

Intentioner i planprogrammet för etapp 2a

Kvarteren i 2a ska enligt planprogrammet för Slakthusområdet ändra innehåll från huvudsakligen industri till arbetsplatser, hotell, centrumverksamhet, kultur, bostäder och gymnasieskola med inriktning hotell och restaurang. Det blir cirka 80 bostäder och cirka 78 500 kvadratmeter BTA kontor med bottenvåningslokaler. Programmet redovisar också en utbyggnad av allmän plats och gator som kopplar området till omgivande gatunät och den angränsande stadsdelen Arenaområdet.

Tidigare beslut

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

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
2017-02-05	ExplN	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg AB (bland annat Kylhuset 26, Sandhagen 12-14)
2018-12-10	ExplN	Markförberedande åtgärder samt köp av parkeringshus på Sandhagen 15 (tidigare del av Kylhuset 28) genom S:t Erik Markutveckling AB
2020-02-20 och 2020-05-04	ExplN /KF	Markanvisning till ALAB inom Sandhagen 15 (Norra Entrétorget)

I det aktieöverlåtelseavtal som godkändes av Kommunfullmäktige 2019-05-06 mellan Stockholms kommun, S:t Erik Markutveckling AB och ALAB, ingår en option att förvärva aktierna i Palmfelt Center, som innehar tomträtten till Kylhuset 28, av S:t Erik Markutveckling AB. Optionen får tidigast återopas 2021-12-31. Parterna är överens om att ett

planarbete för att utveckla Kylhuset 28 får startas av Palmfelt Center och drivas vidare av ALAB.

Markanvisning och föravtal

Markanvisning för Kylhuset 28

Kylhuset 28 ligger i direkt närhet till den planerade tunnelbanans norra utgång och har därmed bra förutsättningar att inrymma fler arbetsplatser. Palmfelt Center har sökt markanvisning för att utveckla tomträtten med cirka 4 000 kvadratmeter BTA kontor som en utbyggnad till befintlig kontorsbyggnad. De vill också öppna upp den slutna fasaden i bottenplan och ändra användning för cirka 1 500 kvadratmeter befintlig BTA till centrumändamål.

Markpris och principer för markanvisning

Marken avses fortsätta upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för kontor baseras på ett markvärde om 18 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01. Markvärdet för bottenvåningslokaler är 11 500 kr/m² BTA, prisläge 2018-06-01. Expertrådet ska behandla ärendet 2020-10-07, Dnr E2019-00624-1.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag på markanvisningsavtal, vilket har undertecknats av Palmfelt Center och S:t Erik Markutveckling AB.

I markanvisningarna för Palmfelt Center och Klöver'n ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet för de ytor som avser tillkommande/nyproduktion:

- Byggherren ska följa de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal. Byggaktören ska vidare ta fram en särskild resplan för fastigheten som ska beskriva transportbehov och vilka mobilitetsåtgärder som ska genomföras. Bilparkering ska lösas genom parkeringsköp i extern parkeringsanläggning.
- Byggherre ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som finns under utbyggnadstiden.
- Byggherre ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltungsprogrammet för kvartersmark.

- Byggherre ska aktivt arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling och ska under detaljplaneprocessen ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad och genomförandet av effektmålen för Slakthusområdet.

Markanvisning för Sandhagen 11

Markanvisningen som föreslås för Sandhagen 11 möjliggör en förändring av detaljplanen så att den medger pågående markanvändning gymnasieskola.

Tomträttsavtalet tillåter redan idag skolverksamhet varför inget nytt tomträttsavtal kommer att tecknas.

Föravtal för del av Arenan 2 och markanvisning för del av Enskede Gård 1:1

Kontoret har upprättat ett förslag till för- och markanvisningsavtal, se bilaga 1, vilket har undertecknats av Klövern Stadion AB och Klövern AB.

Kontoret och Klövern har tagit fram ett förslag till föravtal för utveckling av Arenan 2 för att pröva för mer kontor inom fastigheten.

Inom del av Klöverns fastighet Arenan 2 vill Klövern bygga om Globen shopping för mer effektivare handelslokaler och öppna upp fasaderna för att stärka kopplingen mellan Slakthusområdet och Arenaområdet. Ombyggnationen avser även byggandet av en tunnelbaneutgång till nya tunnelbanan som ska komma upp i Globen Shopping. Tunnelbaneutgången är ännu inte beslutad av Trafikförvaltningen. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen som föreslås innehåller nybyggnation av knappt 3 000 kvm BTA för handel i tre plan (Globen Shopping byggs ut). Gatan föreslås sänkas (Arenavägen) till samma marknivå som Slakthusområdet. Sänkningen av Arenavägen projekteras och genomförs av Staden.

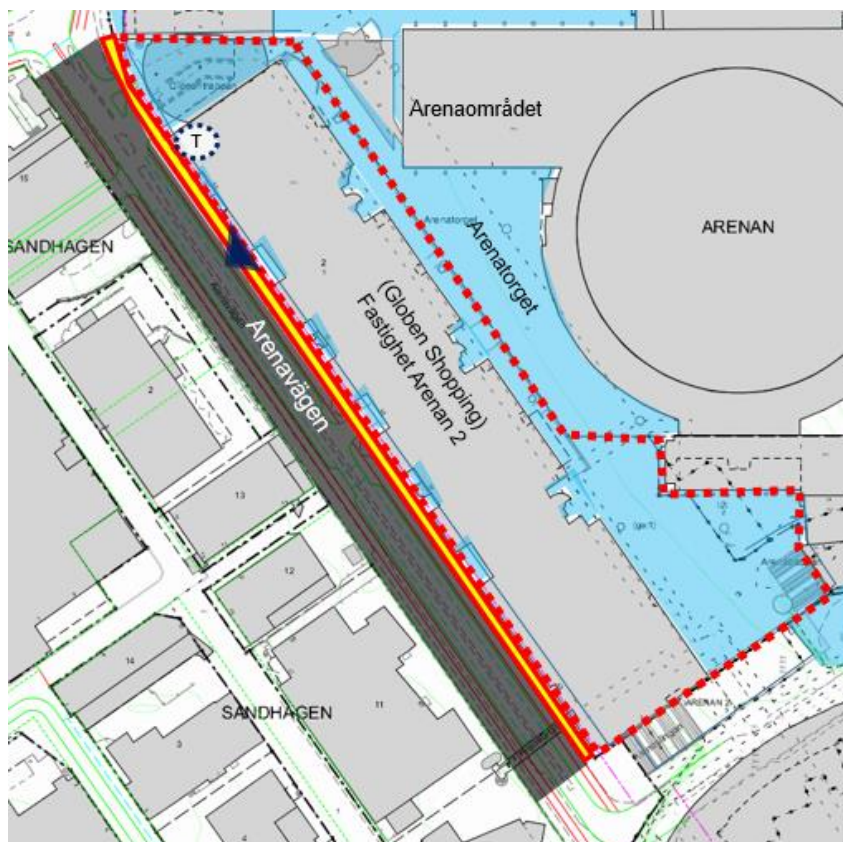
Markpris och principer för markanvisning

Kvartersmarken avses överlåtas och köpeskillingen för handelslokaler är överenskommen till 6 000 kr/m² BTA för det mellanliggande butiksplanet och 12 000 kr/m² BTA för de butiksplan som ligger i nivå med Arenavägen respektive Arenatorget. Markvärdena avser prisläge 2018-08-01.

Expertrådet ska behandla ärendet 2020-10-07, Dnr E2019-00624-1.

Staden och Klöverns är även överens om att Klöverns ska betala en fast summa om cirka 21 mkr för sänkningen av Arenavägen. Klöverns ska även ensamt bekosta samtliga kostnader för urschaktningen av berggrummet till planerad tunnelbaneutgång inom befintlig byggnad, samt även komma överens med berörda parter om gränser och rättigheter för bergutrymmet inom den del som ligger inom Markområdet och utanför del av Enskede Gård 1:1. Klöverns ska, utfall Trafikförvaltningen inte ger ett positivt besked om tunnelbaneutgången, fortsatt svara för drift och underhåll av bergutrymmet.

I markanvisningen ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet för de ytor som avser tillkommande ytor/nyproduktion, se motsvarande för Klöverns ovan.



Markområde för centrumändamål illustreras i gult och prövning för ytterligare centrumändamål norr om T-symbolen. Prövning av utökad byggrätt för kontor ska göras i detaljplanprocessen och ligger inom del av Arenan 2. Arenavägens sänkning illustreras med grå markering och angränsar till det markanvisade området. Bergutrymme för tunnelbaneutgång inom del av Enskede Gård 1:1 (ej ännu beslutad av Trafikförvaltningen), illustreras med blå triangel. Bergutrymmet ligger delvis inom och

utanför det markanvisade området. Det ljusblåmarkerade området avser delar av gemensamhetsanläggningens Arenan GA:1 geografiska utbredning.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Även tidigare markanvisade kvarter i etapp 2a omfattas av planbeställningen.

Start PM för etapp 2a planeras att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden den 2020-10-15.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Kontorets bedömning är att utgifterna för genomförande och inkomster ryms inom ramen för ekonomin som redovisades i inriktningsbeslutet. Ett reviderat inriktningsbeslut för Slakthusområdet avses att föreläggas exploateringsnämnden i november 2020 med ingående bedömningar för respektive etapp. Stadens investeringsutgifter bedöms i etapp 2a till cirka 350 mkr exklusive rivning av parkeringshuset (cirka 50 mkr). Rivningen ryms inom ramen för ekonomin som redovisas i genomförandebeslutet för markförberedande åtgärder för Slakthusområdet.

Samtliga tomträttsinnehavare ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen inom kvartersmarken.

Staden står för kostnader för utbyggnad allmän plats bortsett från Arenavägens sänkning som finansieras till viss del av Klöver med en fast summa om 21 mkr. Ingen indexuppräknings utgår. I gengäld erlägger Klöver inte exploateringsbidrag till Staden för eventuellt byggande av allmän platsmark inom Arenan 2 för detaljplanens genomförande.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Slakthusområdet som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet. Arenavägens sänkning och utbyggnad av befintliga Globen Shopping stärker kopplingen mellan stadsdelarna. Utveckling av fler arbetsplatser och lokaler uppfyller stadens budgetmål om fler arbetsplatser i söderort.

Arbetsplatser och lokaler

Exploateringen inom Kylhuset 28 och del av Enskede Gård 1:1 uppgår tillsammans till cirka 7 000 kvm ny BTA kontor och handelslokaler vilket motsvarar cirka 250 arbetsplatser.

Befintliga byggnader (uppförda under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet) inrymmer kontor, handelsytor samt restaurangskola med storkök för gymnasieelever.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Påverkan på barn

Att ta fram en detaljplan som tillåter skolverksamhet på Sandhagen 11 samt bygga ut och om för fler handelsytor i Kylhuset 28 och del av Enskede Gård 1:1, har en positiv påverkan på barn och ungdomar i sin helhet och bidrar till att området befolkas mer under dagtid.

Jämställdhet

Sedan inriktningsbeslutet har Staden beslutat att exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys. Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

De aktuella markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk och parker och aktiva bottenvåningar för att öka tryggheten. Både Palmfelt Center och utbyggnaden av Globen Shopping ut mot den nya Arenavägen som sänks i nivå med Slakthusområdet, kommer att bidra till en större dagbefolkning i området. Tillsammans med arenaverksamheten som granne i kvarteret kommer dagbefolkningen och evenemangsbesökarna på

kvällarna bidra till att befolka det offentliga rummet under fler tider på dygnet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan som är samordnad med den övergripande tidplan som finns för Slakthusområdet. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt tre år från Start-PM fram till antagen detaljplan. Samråd planeras år 2022 och antagande av plan år 2023. Staden bedöms kunna byggstarta sina arbeten 2024, byggherrarna bedöms byggstarta under 2025/2026.

När överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal ska träffas med exploatörerna, ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2023. Antagande av detaljplan bedöms preliminärt till kvartal 3 2023.

Risker och osäkerheter

Påverkan tidplan, detaljplanen

- För Sandhagen 9 finns ett överenskommet partnerbyte planerat där ALAB har möjlighet att förvärva aktierna i Palmfelt Center under detaljplaneprocessen. Partnerbytet kan påverka tidplanen för detaljplanen.
- Urschaktning av bergutrymmet till Klöverns tunnelbaneutgång görs samtidigt som den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet byggs. Förseningar i FUT-arbetet får en påverkan på tidplanen för genomförandet av denna detaljplan. Arbetet är redan idag försenat med cirka två år. Finansieringen av den nya tunnelbanan är inte heller säkrad.
- Den geografiska utbredningen av servitutsområdet för tunnelbanans bergrum är inte fastställt. Arenavägens ledningar vid framtida underhåll kan komma att påverkas.

Påverkan tidplan, genomförande, övriga generella risker

- Utbyggnaden av Globen Shopping kommer att påverka stora ytor kring Arenavägen, Globen och Arenorna, som ingår i en gemensamhetsanläggning som flera fastigheter

är anslutna till. Samtliga deltagande fastigheter i behöver bli överens om en omprövning av gemensamhetsanläggningen för att planerna ska kunna genomföras.

- Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det finns flertalet olika aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet. Samordning mellan olika aktörer och parter måste ske. En gemensam tidplan för genomförandet i Slakthusområdet ska tas fram som aktörerna behöver förhålla sig till.
- Undermarksutrymmen för skyddsrum med mera kommer att ligga under gata och torg. Utformning och ansvar för detta behöver hanteras i planbestämmelser och avtal.
- Projektet kommer att pågå under många år varför det är svårt att förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. I nuläget, med avmattad konjunktur, bedöms de största riskerna vara osäkert prisläge för byggrätter samt risk för dyrare entreprenadkostnader i samband med bland annat schakt- och ledningsarbeten. Risk för ökade kostnader finns i det fall projektet inte kan följa en effektiv utbyggnadsordning för allmän platsmark.

Kommunikation

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar som kontinuerligt informeras om projektets framskridande. Projektgruppen hanterar och bereder frågor till styrgruppen. Söderstaden har en kommunikationsplan och det finns ett fastighetsägarforum där berörda fastighetsägare och tomträttsinnehavare informeras om och diskuterar utvecklingen.

Ett särskilt samarbetsforum finns för utvecklingen av Arenaområdet där SGAF, Klöver och Strawberry Properties (ägare till hotellfastigheten Quality Hotel) diskuterar frågor bland annat om den gemensamhetsanläggning som påverkar detaljplanarbetet.

Kontoret har diskuterat förslagen respektive bevarande av befintliga byggnader med Stadsbyggnadskontoret.

Trafikkontoret har informerats om undermarksutrymmena under Rökerigatan (datahallar och kulvert vid Kylhuset 28), sänkningen av och ledningsflytt under Arenavägen (del av Enskede Gård 1:1) samt urschaktningen av bergutrymme (del av Enskede Gård 1:1) för eventuell tunnelbaneutgång i Klöverns befintliga byggnad på Arenan 2.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, skolor, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på aktuella markanvisningar och planläggning av etapp 2a, då det bidrar till en mångfald av verksamheter i ett bra centrumnära kommunikationsläge. Det säkerställer också ett långsiktigt bevarande av kulturklassad bebyggelse samt att kopplingar mellan Slakthusområdet och Arenaområdet kan skapas, vilket kommer att öka trivseln, och tryggheten i området.

Slut

Bilagor

Bilaga 1 För- och markanvisningsavtal del av Arenan 2 och del av Enskede Gård 1:1 (Klövern Stadion AB).