

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 122 66 16**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-04

Markanvisning för bostäder och kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheterna Hjälpslaktaren 1, 2, 8, och del av Hjälpslaktaren 7 till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB, Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB och Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB samt avtal om vissa frågor kopplade till fastighetsreglering för Hjälpslaktaren 8.

Markanvisning för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheterna Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8 till Johanneshov I Slakthusområdet AB samt avtal om upplåtelse av tomträtt, överlåtelse av byggnader inom Charkuteristen 1 och 7.

Markanvisning för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheterna Sandhagen 6 till Johanneshov I Slakthusområdet AB samt inom Sandhagen 7 till Rökerigatan 20 KB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till avtal om vissa frågor kopplade till fastighetsreglering för del av Hjälpslaktaren 8 och markanvisning till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB, Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB och Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB inom Hjälpslaktaren 1, 2, 8

och del av Hjälpslaktaren 7 för bostäder och kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till avtal för upplåtelse av tomträtt och överlåtelse av byggnader inom Charkuteristen 1 och 7 och markanvisning till Johanneshov I Slakthusområdet AB för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheten Sandhagen 6 till Johanneshov I Slakthusområdet AB och inom fastigheten Sandhagen 7 till Rökerigatan 20 KB, och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende berör två markanvisningsavtal, ett avtal om markanvisning och upplåtelse av tomträtt och ett avtal om markanvisning och vissa frågor kopplade till fastighetsreglering till befintliga tomträttsinnehavare i Slakthusområdets mellersta del. Samtliga markanvisningar och avtal som detta ärende gäller avser del av Slakthusområdets etapp 2b.

Markanvisning föreslås till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB, Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB, Hjälpslaktaren 8 AB, för att

utveckla fastigheterna Hjälpslaktaren 1, 2, 8 och del av Hjälpslaktaren 7 med cirka 100 bostäder och cirka 1 600 kvm ny BTA för lokaler i bottenvåningen med centrumändamål. Marken kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt inklusive den delen av Hjälpslaktaren 7 som berörs. Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB, Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB och Hjälpslaktaren 8 AB ägs av John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Markanvisning föreslås till Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB, för att utveckla fastigheterna Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8 med cirka 25 000 kvm befintlig och ny kvm BTA för ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Marken kommer även fortsatt att upplåtas med tomträtt. Fastigheterna Charkuteristen 1 och 7 ägs av Staden och kommer upplåtas med tomträtt medan befintliga byggnader överläts i samband med markanvisningstillfället.

Markanvisning föreslås till Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB för att utveckla tomträtten Sandhagen 6 och till Rökerigatan 20 KB för att utveckla tomträtten Sandhagen 7 för ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Tillkommande kvadratmeter BTA och påbyggnad på befintliga byggnader ska utredas i detaljplaneprocessen. Tomträttsinnehavarna avser att samarbeta med varandra eftersom kvarteret ses i ett sammanhang. Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB ägs av Castellum Stockholm AB. Rökerigatan 20 KB ägs av Svenska Hus i Stockholm AB.



Tre markområden som markanvisas för ovanstående fastigheter, illustreras med heldragna röda linjer.

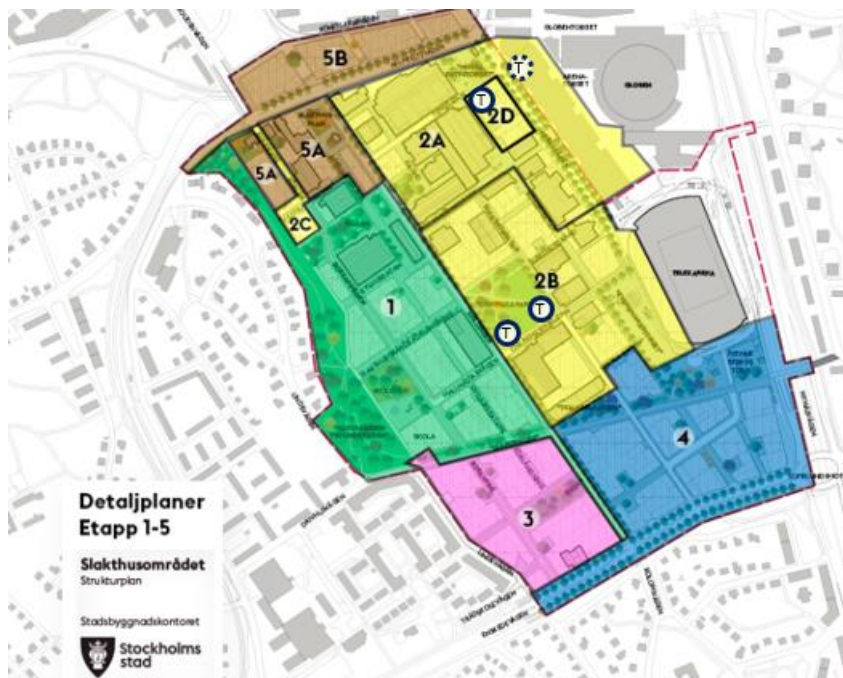
Bakgrund till markanvisningarna

Området för markanvisningarna ligger i den mellersta delen av Slakthusområdet kring den planerade Centrala Parken.

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 utgjorde underlag för det inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fattade beslut om 2017. Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden 12 november 2020 och bereds nu för beslut i kommunfullmäktige. I Slakthusområdet 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 fyra detaljplaner i Slakthusområdet, se nedanstående karta.

- Etapp 1 med 900 bostäder, grundskola, förskolor, idrottshall och parkeringsgarage/mobilitetshus,
- Etapp 2a med cirka 80 bostäder och cirka 78 500 kvm BTA kontor med bottenvåningslokaler och gymnasieskola
- Etapp 2c för att möjliggöra en gymnasieskola samt
- Etapp 2d för att möjliggöra en tunnelbaneuppgång för nya blåa linjen



Pågående och planerade detaljplaneetapper i Slakthusområdet.

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. Aktuella markanvisningar ligger nära den södra tunnelbaneuppgången.

För planområdet 2b gäller idag fyra stads- och detaljplaner som medger markanvändning industri för merparten av området. Utöver det tillåts användning gata, park, natur och tunnelbana.

Tidigare markanvisningar i etapp 2b

I etapp 2b är fastigheten Sandhagen 14 markanvisad till Atrium Ljungberg AB, som är tomträttshavare för fastigheten. Markanvisningen är en del av de markanvisningar som gavs i det aktieöverlåtelseavtal som staden tecknade med Atrium Ljungberg AB 2019. Den befintliga byggnaden inom Sandhagen 14 ska bevaras men ges ändrad användning, som ska prövas i detaljplan.



Område för detaljplan 2b. Del av kvarter H, kvarter L och N föreslås markanvisas i och med detta beslut. Del av kvarter I har markanvisats till Atrium Ljungberg AB i tidigare beslut.

Aktuella markanvisningar i etapp 2b

Hjälpslaktaren 1, 2, 8 och del av Hjälpslaktaren 7

Del av Kvarter H – Hjälpslaktaren 1, 2 och 8 är tomträtter som är upplåtna till John Mattson Fastighetsföretagen AB, nedan kallad John Mattson. En av de befintliga byggnaderna är grönklassad och kulturhistoriskt värdefull. Hjälpslaktaren 7 ägs av Staden och ska genom direktanvisning markanvisas till John Mattson med motiveringen att ovan nämnda fastigheter bör ses i ett sammanhang och därför utvecklas av en och samma aktör. Direktanvisningen möjliggör även uppförandet av ett så kallat mobilitetshus som förutom bil- och cykelparkering ska inrymma tre nätstationer. Mobilitetshuset ska täcka behovet av parkeringsplatser för boende, besökande, bil- och cykelpool för hela etapp 2 i Slakthusområdet.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan och tomträttsavtal användas för industri.

Tomträttsavtal för Hjälpslaktaren 7 tecknas när detaljplanen vinner laga kraft. John Mattson avser att ändra markanvändningen för den kulturklassade byggnaden till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål och i

Hjälpslaktaren 1, 2, 8 och del av Hjälpslaktaren 7 utveckla cirka 100 bostäder (hyresrätter) med lokaler.

Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8

Kvarter N – Charkuteristen 5, 6 och 8 är tomträtter som är upplåtna till Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB och som ingår i samma koncern som Castellum i Stockholm AB, nedan kallat för Castellum. Charkuteristen 1 och 7 ägs av Staden och ska upplåtas med tomträtt till Castellum. Befintliga byggnader ska överlåtas vid markanvisningstillfället. Markanvisningen är en direktanvisning till Castellum med motivering att kvarteret ses i ett sammanhang och bör utvecklas av en enda aktör.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan och tomträttsavtal användas för industri. Upplåtelse av tomträtt med överlåtelse av byggnaderna sker i samband med markanvisningstillfället.

Alla byggnader utom en är kulturhistoriskt värdefulla. Castellum avser att ändra markanvändningen för de kulturklassade byggnaderna till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål och utveckla för ytterligare kontor. Totalt får kvarteret cirka 25 000 kvm befintlig och ny BTA ovan mark.

Sandhagen 6 och 7

Kvarter L – Sandhagen 6 och 7 är tomträtter där Sandhagen 6 är upplåten till Castellum och Sandhagen 7 är upplåten till Rökerigatan 20 KB, som ingår i samma koncern som Svenska Hus i Stockholm AB, nedan kallat Svenska Hus.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan och tomträttsavtal användas för industri och handelsrörelse inom livsmedelsbranschen.

Byggnaderna i kvarteret är grönklassade och kulturhistoriskt värdefulla. Castellum och Svenska Hus avser att ändra markanvändningen till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Tillkommande kvadratmeter BTA och påbyggnad på befintliga byggnader ska utredas i detaljplanprocessen. Enligt planprogrammets intentioner ska kvarteret utvecklas med ca 3 500 - 4 000 kvm ny BTA på gården.

Kvarteret ska utvecklas som en helhet. Castellum och Svenska Hus avser att samarbeta tillsammans för utveckling av respektive fastighet.

Intentioner i planprogrammet för etapp 2b

Kvarteren i 2b ska enligt planprogrammet för Slakthusområdet ändra innehåll från huvudsakligen industri till arbetsplatser, bostäder, centrumverksamhet och kultur. Det blir cirka 250 bostäder och cirka 100 000 kvadratmeter BTA kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Programmet redovisar också en utbyggnad av allmän platsmark som kopplar området till omgivande gatunät och Arenaområdet med arenorna (Globen, Tele2 Arena, Hovet, Annexet) och Quality Hotel och Globen Shopping.

Tidigare beslut

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

2010-06-21	KF	Vision Söderstaden
2017-02-05	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut Slakthusområdet
2018-12-10	ExplN	Markförberedande åtgärder samt köp av parkeringshus på Sandhagen 15 (tidigare del av Kylhuset 28) genom S:t Erik Markutveckling AB
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg AB (bland annat Sandhagen 14)
2020-11-12	ExplN	Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1 (ärendet ska till KF)

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning, fastighetsreglering och upplåtelse av tomträtt

Markanvisning för Hjälpslaktaren 1, 2, 8 och del av Hjälpslaktaren 7

Fastigheterna ligger vid den norra delen av framtida Centrala Parken och nära den planerade tunnelbanans södra utgång. Förutsättningarna är därmed goda för att kunna tillskapa attraktiva bostäder och arbetsplatser med lokaler.

John Mattson har sökt markanvisning för att utveckla tomträtterna med cirka 100 bostäder och cirka 1 600 kvadratmeter ny BTA lokaler. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Hjälpslaktaren 2 avses bevaras och få ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

Avsikten är att del av Hjälpslaktaren 7 ska upplåtas med tomträtt till John Mattson medan del av Hjälpslaktaren 8 ska prövas för ändamålet park i detaljplanen och regleras till stadens fastighet Johanneshov 1:1.

John Mattson åtar sig även att bygga ett mobilitetshus i enlighet med den framtagna mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet.



Markområde illustreras i rött som ska provas för bostäder, kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. I grönt illustreras ungefärlig yta som avses provas för park i detaljplanen.

Markpris, principer för markanvisning och ersättning vid fastighetsreglering

Marken avses även fortsatt upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Tomträttsavgälden för kontor med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet baseras på ett markvärde om 15 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01. Markvärdet för lokaler i bottenvåningen är 12 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01.

Den preliminära ersättningen för del av Hjälpslaktaren 8 som John Mattson ska avstå till Staden är ca 28 350 000 kr.

Expertrådet ska behandla ärendet 2020-12-10, Dnr E2020-02327.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag på markanvisningsavtal och vissa frågor kopplade till fastighetsreglering, vilket har undertecknats av Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB, Hjälpslaktaren

2 Fastighets AB, Hjälpstaktaren 8 Fastighets AB och John Mattson Fastighetsföretagen AB.

I markanvisningarna för John Mattson ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet:

- 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.
- Byggherren ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som kommer finnas under utbyggnadstiden.
- Byggherren ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltungsprogrammet för kvartersmark.
- Byggherren 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.

Upplåtelse av tomträtt och markanvisning för Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8

Fastigheterna ligger vid den södra delen av framtida Centrala Parken och i omedelbar närhet till den planerade tunnelbanans södra utgång. Förutsättningarna är därmed goda för att kunna inrymma och tillskapa attraktiva arbetsplatser med lokaler.

Castellum har sökt markanvisning för att utveckla tomträtterna med 25 000 kvm befintlig och ny BTA för kontor med lokaler. Byggnaden på Charkuteristen 5 är blåklassad, på Charkuteristen 6 grönklassad, på Charkuteristen 1 och 7 gulklassad. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och avses bevaras och få ändrad markanvändning.

Charkuteristen 1 och 7 ägs av Staden och ska vid tidpunkten av markanvisningen upplåtas med tomträtt och byggnaderna överlåtas till Castellum.

Markpris, principer för markanvisning och upplåtelse av tomträtt

Marken avses även fortsatt upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för kontor med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet baseras på ett markvärde om 15 000 kr/m² BTA och 18 000 kr/m² BTA utan kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet, prisläge 2020-01-01. Markvärdet för bottenvåningslokaler och lokaler i kajplatsnivå är 12 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01.

Ersättningen som Staden erhåller för byggnaderna på Charkuteristen 1 och 7 är 31 000 000 kr. Tomträttsavgälden för industri ska uppgå till cirka 175 kr/TA. När den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer tilläggsavtal till tomträttsavtalen tecknas, som baseras på den nya tillåtna användningen i planen, med ett byggrättsvärde baserat på en bruttoareaberäkning.

Expertrådet ska behandla ärendet 2020-12-10, Dnr E2019-00624 och Dnr E2020-04717.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag på markanvisningsavtal och upplåtelse av tomträtt och överlåtelse av befintliga byggnader, vilket har undertecknats av Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB och Castellum Stockholm AB.

I markanvisningen ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet, se motsvarande för John Mattson ovan.

Markanvisning för Sandhagen 6 och 7

Fastigheterna ligger vid östra delen av framtida Centrala Parken och i omedelbar närhet till den planerade tunnelbanans södra utgång. Förutsättningarna är därmed goda för att kunna inrymma attraktiva arbetsplatser med lokaler.

Castellum och Svenska Hus har vardera sökt markanvisning för att ändra markanvändningen till kontor med lokaler för befintlig byggnad på sin tomträtt och även utveckla sin tomträtt med ytterligare kontor med lokaler. Befintliga byggnader är grönklassade och kulturhistoriskt värdefulla.

Antalet kvadratmeter ny BTA på gården och eventuell påbyggnad till befintliga byggnader, ska utredas i detaljplanprocessen. En förutsättning för markanvisningen är att bolagen samarbetar med varandra, att de har samsyn om kvarterets utveckling och följer planprogrammets intentioner. Bolagen är medvetna om att exploateringsgraden blir lägre om de inte når samsyn om kvarterets utveckling.

Markpris och principer för markanvisning

Marken avses även fortsatt upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för kontor med kulturhistoriska begränsningar i nyttjandet baseras på ett markvärde om 15 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01. Markvärdet för bottenvåningslokaler och lokaler i kajplatsnivå är 12 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01.

Expertrådet ska behandla ärendet 2020-12-10, Dnr E2019-00624.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag på markanvisningsavtal för vardera tomträttsfastighet vilka har undertecknats av Slakthusområdet I Johanneshov Fastighets AB och Castellum Stockholm AB samt Rökerigatan 20 KB och Svenska Hus i Stockholm AB.

I markanvisningen ingår, förutom de sedvanliga skrivningarna, de principer som generellt gäller för Slakthusområdet, se motsvarande för John Mattson ovan.

Planbeställning

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

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 såväl inom ramen för gällande inriktningsbeslut för Slakthusområdet från 2017 som inom reviderat inriktningsbeslut som ska behandlas i kommunfullmäktige under 2021. Stadens investeringsutgifter bedöms i etapp 2b till cirka 300 mnkr exklusive rivning av husen i Centrala Parken och Evenemangstorget. Rivningarna 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 av allmän plats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måloppfyllelsen för Slakthusområdet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet.

Översiktsplan, planprogram och Stadens budget

Mål som etappen bidrar till att uppfylla rör:

- Bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna
- Socialt värdeskapande stadsutveckling
- Utveckling av fler bostäder
- Stadens budgetmål om bland annat bostäder vid tunnelbanans influensområde och fler arbetsplatser i söderort.

Arbetsplatser och lokaler

Utvecklingen inom kvarteret Charkuteristen och Sandhagen 6 och 7 uppgår till mer än 30 000 kvm befintlig och ny BTA kontor med lokaler, vilket motsvarar ca 1 000 arbetsplatser.

Befintliga byggnader (uppförda under 1950- och 1960-talet) inrymmer industri och lokaler för livsmedelsförsäljning och ska få ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

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

Stadsutveckling som knyter ihop stadsdelar och tillåter en blandning av bostäder, arbetsplatser, mobilitetshus, parker och torg bedöms öka tryggheten och öka möjligheterna för barn och ungdomar att röra sig i sin närmiljö. Det kan också vara positivt

för trygghet att området befolkas mer jämnt under dygnets alla timmar.

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. 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.

När överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal ska träffas med exploitörerna, ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Påverkan tidplan, detaljplan, genomförande, övriga generella risker

- Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det finns många 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.
- Förseningar i FUT-arbetet får en påverkan på tidplanen för genomförandet av detaljplanen för 2a. Arbetet är redan idag försenat med cirka två år. Finansieringen av den nya tunnelbanan är inte heller säkrad.
- Utformning och ansvar för lokaler som ägs av tomträttsinnehavare eller fastighetsägare och som ligger under allmän gata eller torg under mark, så kallade undermarksutrymmen, 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.

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på aktuella markanvisningar och planläggning av etapp 2b. Det bidrar till en mångfald av verksamheter i ett bra kommunikationsläge och säkerställer ett långsiktigt bevarande av kulturklassad bebyggelse. De kopplingar mellan Slakthusområdet, Arenaområdet och Blåsut som skapas kommer bidra till en ökad trivsel och trygghet i området.

Slut

Bilagor

- Bilaga 1 Markanvisningsavtal och vissa frågor kopplade till fastighetsreglering för Hjälpstaktaren 1, 2 och 8 samt del av Hjälpstaktaren 7 (John Mattson).
Markanvisningsavtal och upplåtelse av tomträtt och överlåtelse av befintliga byggnader för Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8 (Castellum).