

**Handläggare**  
Larisa Freivalds  
08-508 265 37  
Veronica Karlsson  
08-508 266 93**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-02-02

## **Inriktningsbeslut för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Slakthusområdet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna inom en tillkommande investeringsram om 64 mnkr upp till totalt 110 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Syftet med projektet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ungefär 9 000 innevånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Delar av verksamheterna i området kommer att flytta till det nya livsmedelscentrumet som planeras att byggas i Larsboda. Det

finns dock ett antal olika verksamheter som kommer att vara kvar i området. I stadsdelen finns också plats för skolor, förskolor och idrottsanläggning. Området har goda kommunikationer. Ny tunnelbanestation kommer att anläggas inom området och i anslutning till området finns även en tvärbanestation och flertalet busslinjer. Stadsdelen ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. De kulturhistoriska värdena i området skall bevaras och utvecklas vidare för att ge området en unik karaktär med en blandning av gammalt och nytt. Markanvisning av områdets första etapp bedöms ske under 2017. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet för exploateringsnämnden redovisar positivt nettonuvärde om 1 550 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 4 770 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %. En kalkyl som även inkluderar fastighetsnämndens respektive utbildningsnämndens kostnader för ny idrottshall respektive ny grundskola innebär sammanlagda utgifter om ca 5 350 mnkr.

Genomförandet av Slakthusområdet kommer att ske etappvis där etapperna startas upp ungefär en per år eller en vartannat år. Etapperna kommer att innehålla mellan 200 – 700 bostäder.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Slakthusområdet utgör en del av projekt Söderstaden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Innehållsförteckning

Inriktningsbeslut .....	1
Förslag till beslut.....	1
Sammanfattning .....	1
Bakgrund.....	3
Tidigare beslut .....	5
Projektorganisation .....	6
Ekonomiska konsekvenser för staden.....	6
Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden.....	7

Budgetkonsekvenser .....	9
Ekonomiska osäkerheter .....	10
Slutsats-ekonomi.....	11
Hur projektet uppfyller stadens mål.....	12
Bostadsbebyggelse.....	12
Lokaler .....	12
Arbetsplatser .....	13
Miljö.....	13
Kompensation för ianspråktagen grönyta .....	13
Energihushållning .....	14
Tillgänglighet.....	14
Påverkan på barn.....	14
Konstnärlig utsmyckning .....	14
Genomförandefrågor.....	15
Etappindelning .....	15
Tidplan och kommande beslut.....	16
Risker och osäkerheter.....	17
Kommunikation .....	18
Kontorets sammanfattande bedömning.....	18
Slut.....	19
Bilagor.....	19

## Bakgrund

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stockholms stads ambition med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Vision Söderstaden är uppdelat i fyra delområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan/ Nynäsvägen samt Södra Skanstull. För etappen Slakthusområdet har stadsbyggnadskontoret tagit fram ett program enligt en av stadsbyggnadsnämnden godkänd stadsbyggnadsstrategi. Programmet var på samråd under december 2015 till februari 2016 och förväntas godkännas i



Globen och Enskede Gård på nuvarande grön linje. Den nya tunnelbanestationen innebär att områdets redan mycket goda kollektivtrafikförsörjning förstärks ytterligare när den nya tunnelbanan är utbyggd.

### Tidigare beslut

2009-02-12	Expln	Godkännande av avtal med SL om upphörande av tomträtten till Fastigheten Sandstugan 3 (depåområdet)
2009-06-15	KF	Godkännande av avtal med SL om fastigheten Sandstugan 3 (depåområdet)
2010-06-21	KF	Godkännande av Vision Söderstaden 2030
2010-11-18	Expln	Utredningsbeslut för programarbete
2011-12-08	Sbn	Beslut att påbörja programarbete samt antagande Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden
2011-12-12	Fsn	Beslut att genomföra lokaliseringsstudie för etablering av nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde samt att utreda utvecklingsmöjligheterna för de byggnader staden avser äga långsiktigt.
2011-12-15	Expln	Godkännande reviderat projektdirektiv
2012-06-19	Fsn	Beslut att genomföra fördjupade utredningar för nytt livsmedelscentrum i Larsboda
2013-02-07	Expln	Beslut att utreda förutsättningarna för handel och bostäder inom södra delarna av Slakthusområdet och träffa intentionsavtal med IKEA Fastigheter AB, IKANO Retail Centres Sweden AB och IKANO Bostad AB.
2013-05-23	Sbn	Godkännande av de ändrade förutsättningarna för programarbetet som handelsetableringen innebar och uppdrag att genomföra programsamråd.
2014-01-15	Expln	Reviderat utredningsbeslut. Därefter anmält i KS ekonomiutskott
2016-02-04	Expln	Remissvar programsamråd
2016-10-20	Expln	Förvärv av byggnader från S:t Erik Markutveckling AB. Hemställt till KF

## Projektorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare till projektet enligt stadens styrsystem för stora projekt (SSIP). En styrgrupp finns för projektet och under den träffas vid behov en beredande styrgrupp på avdelningschefsnivå. För det operativa arbetet finns en projektgrupp med deltagare från exploaterings- och stadsbyggnadskontoret och en evakueringsgrupp med deltagare från exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling AB. Utöver styr- och projektgruppen sker planeringsmöten med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen Sisab och fastighetskontoret för att samordna stadens behov av lokaler för skola och idrott. Vid behov sker även andra avstämningar kontinuerligt med övriga berörda förvaltningar.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Omvandlingen av Slakthusområdet medför omfattande investeringar för staden. Då livsmedelsindustrin inte är förenlig med bostäder utreder staden, genom fastighetskontoret, möjligheten att etablera ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda.

Exploateringsnämnden har 2016-10-20 fattat beslut om förvärva byggnader på elva befintliga tomträtter från S:t Erik Markutveckling AB för en sammantagen köpeskilling om 471 500 000 kr. Förvärvet förväntas godkännas av kommunfullmäktige i februari 2017, och kommer att belasta exploateringsnämndens budget 2017, och innebär därmed ett delgenomförandebeslut inom projektet. Intensionsavtal om förvärv av ytterligare en av S:t Erik Markutveckling ABs byggnader på fastigheten Sandhagen 10 finns. Tidigare, år 2009, fattades också kommunfullmäktige beslut om återtagande av SL:s tomträtt Sandstugan 3.

Programmet innehåller fyra nya parker och tre nya torg. Ett stort antal fickparker kommer även att anläggas i kvarteren. Nya gator och gång- och cykelvägar inklusive gång- och cykelkopplingar över Nynäsvägen kommer att anläggas. I exploateringsnämndens remissvar på programmet föreslogs att utbyggnaden av gång- och cykelbron norr om Tele2Arena ska genomföras enbart i det fall en framtida överdäckning av Nynäsvägen inte är aktuell eller om det kan konstateras att en sådan ligger mycket långt fram i tiden. Däremot förutsattes att gång- och cykelbron söder om arenan genomförs i samband med genomförandet av Slakthusområdet.

Staden har fattat ett principbeslut om sopsugsanläggningar som innebär att de ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap. I praktiken innebär det att staden bygger och i ett första skede bekostar anläggningen inklusive terminal och ledningar i gator för att därefter lämna över den etappvis till fastighetsägarna som en gemensamhetsanläggning. I samband med överlämnandet erlägger fastighetsägarna en avgift som totalt ska motsvara stadens utgifter för anläggningen. Totalt är utgifterna för sopsugen budgeterade till 100 mnkr. Syftet är att anläggningen helt ska bekostas av delägarna i den gemensamhetsanläggning som bildas för ändamålet. Anslutningar till gemensamhetsanläggningen kommer att ske etappvis i takt med att området byggs ut. Sopsugen kommer att vara gemensam för Slakthusområdet och Årstastråkets tredje etapp. Terminalen kommer att anläggas under mark i Årstastråket.

Staden får investeringskostnader för skolor och idrottsanläggningar. Behovet av skol- och förskolelokaler är stort. I området planeras en ny grundskola med klass F-9 för ungefär 900 barn samt ca 70 förskoleavdelningar. En gymnasieskola kan komma att inrymmas i befintliga lokaler i området som fastighetskontoret idag äger. I anslutning till skolan planeras en idrottshall. För närvarande diskuteras också om investeringar genom kulturförvaltningen ska inrymmas inom området, t ex bibliotek. Investeringskostnaderna för en ny grundskola och en idrottshall beräknas uppgå till ca 586 mkr. Förskoleavdelningarna avses inrymmas i bostadskvarterens bottenvåningar, och lokalerna förutsätts förhyras av stadsdelsförvaltningen eller köpas som bostadsrättslokaler av fastighetskontoret på sedvanligt sätt.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar utgifterna för ny grundskola och idrottshall innebär sammanlagda utgifter på ca 5 350 mnkr.

## Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 1 550 mnkr motsvarande 295 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken i Slakthusområdet kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas beroende på om marken ska bebyggas med hyresrätter eller bostadsrätter. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter förutsätts vara hälften vardera. Exploateringsgraden uppgår till 1,75 om man räknar på hela området inklusive de kvarter där byggnaderna bevaras och allmän platsmark. Exploateringsgraden på de kvarter som omvandlas med nya bostäder är högre, mellan 3- 3,5, vilket är likvärdigt med exploateringsgraden i Norra Djurgårdsstadens senare etapper.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4 770 mnkr, varav 547 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst förvärv av mark och byggnader, ny- och ombyggnad av gator och parker inklusive ledningsflyttar, överdäckning av tvärbanan, evakuering av befintliga verksamheter, etc. Sedan tidigare har 500 miljoner kronor betalats för återtagande av tomträtten Sandstugan 3, SL:s tidigare depåområde. Köpet godkändes av kommunfullmäktige 2009-06-15.

Försäljningsinkomster som avser försäljning a fastigheter och upplåtelse av tomträtter beräknas till 5 235 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 3 903 mnkr.

- Slakthusområdet har idag ett karakteristiskt golv, ett koncept som projektet arbetat vidare med när området nu omvandlas. Golvet innebär ett enhetligt material från fasad till fasad. Det skall klara belastning från trafik, vara vackert och långsiktigt. För närvarande arbetar kontoret med konceptet att merparten av gatorna skall vara i markbetongsten. Detta innebär något högre utgifter än för vanliga traditionella gator men är av stor vikt för områdets urbana karaktär och för att förverkliga visionen för området.

---

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



- Ca 50% av befintligt gatunät kommer att bevaras, men byggas om eller kompletteras med cykel/gångbana, möblering etc. Ca 50% av gatunätet är nya gator, eller gator som byggs om helt p g a större justering i nivåer eller läge.
- Parktillgången i området per invånare är låg varför ett högt slitage är att vänta och investeringskostnaden förväntas därför bli högre än genomsnittet i ytterstaden.
- Byggnader från S:t Erik Markutveckling AB samt mark från SL har köpts in för att kunna möjliggöra en omvandling av området.
- Ett antal byggnader kommer att rivras i området, och inlösen av en fastighet för att genomföra den nya centrala parken kommer att krävas.
- Det finns idag ett befintliga ledningsnät i området vilket kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Endast i nya gator och de gator som kommer behöva byggas om kommer ledningsomläggningar att utföras.
- Byggherrar som bygger bostadsrätter betalar VA-anslutningar. I de fall byggherrarna bygger hyresrätter står staden för VA-anslutningarna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 710 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande stora projekt med stora utgifter för omvandling av tidigare markanvändning något lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 4 763 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-539,8	-7,0	-530,6	-50,4	-481,7	-3 160,5	-4 770,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-539,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>-530,6</b>	<b>-50,4</b>	<b>-481,7</b>	<b>-3 160,5</b>	<b>-4 770,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	916,9	4 317,8	5 234,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell. Exploateringskontoret kommer att ha ett fortlöpande samarbete med trafikkontoret för att säkra att staden får rimliga driftkostnader.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	max 56,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -66,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -74,1	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	3 903,2	totalt 3903,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,3</b>	<b>7,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	mellan -2,5 och -9,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -8,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>		

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Projektet kommer att pågå under många år varför det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Det kan finnas föreningar i området. Omfattningen av dessa är ännu inte känd varför det inte går att beräkna kostnaderna för eventuellt behov av sanering.

Det är ännu inte klarlagt vilka trafikåtgärder som behöver göras inom ramarna för Slakthusprojektet och till vilken omfattning, kostnaderna för dessa är därför väldigt osäkra i dagsläget.

Inkomsterna i projektet utgörs av markförsäljning och tomträttsavgälder. Storleken på inkomsterna beror dels på utvecklingen av markpriset i området över tiden samt på fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelser. I kalkylen har fördelningen mellan försäljning och tomträttsupplåtelse, d v fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter förutsatts vara 50-50. Förändringar i konjunkturen kommer troligen inträffa under projektets gång, vilket kan påverka projektets inkomster. Det finns därför under projektets gång anledning till att se över fördelning mellan försäljning och tomträttsupplåtelser för att balansera riskerna för kostnadsökningar.

För att möjliggöra omvandlingen av området måste livsmedelshandeln flytta från Slakthusområdet. Staden arbetar med planer för att anlägga ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Kostnaderna för livsmedelscentrumet belastar fastighetsnämndens budget. Dock får exploateringsnämnden utgifter för flyttkostnader och omställningskostnader. De senare kostnaderna är inkluderade i kalkylen.

För att möjliggöra omvandlingen av Slakthusområdet har exploateringsnämnden behövt köpa in byggnader från S:t Erik Markutveckling AB samt en tomträtt från SL. Dessa förvärv möjliggör att staden kan få intäkter vid vidare försäljning och upplåtelser av mark för bostäder och lokaler.

### Slutsats-ekonomi

Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde men det är tidigt i processen och det finns osäkra parametrar som kan komma att påverka projektets resultat. Kommande etappindelningen är också preliminär och kan innehålla en ojämn fördelning av utgifter och intäkter mellan åren. Nuvärdet och täckningsgraden är dock i dagsläget god, och risken att projektet inte skulle bära sig om de osäkra utgiftsposterna ökar bedöms inte vara överhängande. Utgifterna för kommunal service är

dock omfattande och projektets utgifter och intäkter behöver ses över i samband med kommande etappers genomförandebeslut eller reviderade inriktningsbeslut.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet:

- Bidrar till stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter under 2017. Minst hälften av dessa markanvisningar ska vara hyresrätter vilket bidrar till en mångfald av upplåtelseformer.
- Bidrar till målet om att markanvisa minst 2 000 lägenheter till de kommunala bostadsbolagen.
- Bidrar till markanvisningar i nya tunnelbanans influensområde.
- Planerar för att minska behovet av bil samt ett ökat cyklande och kommer att beakta behovet av cykelparkeringar.
- Fortsätter att stärka centrala Stockholm.
- Arbetar med att koppla samman kringliggande stadsdelar med den nya stadsdelen.

## Lokaler

Området kommer att få ca 70 förskoleavdelningar, en ny grundskola och en idrottshall. En förberedande planering av lokaliseringen av grundskolan och idrottshallen inom etapp 1 pågår. Planeringen kommer att ta hänsyn till skolans behov och säkerställa att stadens kostnader för skolan inte blir för stora. Eventuellt blir det också en gymnasieskola i fastighetskontorets befintliga lokaler.

Slakthusområdet Innehåller idag ca 230 000 kvm verksamheter, varav ca 100 000 -130 000 kvm kommer att kunna bevaras och vidareutvecklas. Ca 70 000 kvm nya kontor och verksamheter bedöms kunna tillkomma.

Slakthusområdet bedöms också ha en stor potential att utveckla lokaler för handel, även om planeringen för ett större solitärt nytt köpcentrum inte visat sig möjligt att inkludera i programmet. Programmet har i sin beskrivning av bottenvåningarnas potential pekat ut vilka stråk som bedöms kunna inrymma aktiva respektive öppna fasader, som en vägledning var lokaler i form av handel, serveringar och andra verksamheter bör kunna

lokaliseras. Kontoret tror att utvecklingen av lokaler med fördel skulle kunna göras i ett större grepp och också omfatta befintliga lokaler. Det finns också befintliga fastighetsägare i området med intresse att utveckla sina fastigheter. Kontoret kommer att, tillsammans med fastighetskontoret och St Erik Markutveckling AB, utreda hur de lokaler staden inte behöver för sina egna verksamheter bäst kan säljas till marknaden. Samverkan med befintliga och nya aktörer kommer att ske för att ta tillvara den stora potential och det intresse marknaden visar för lokaler, handel och service i området.

### Arbetsplatser

Projektet bidrar till att skapa fler arbetsplatser i söderort. Framförallt genom de kontorsetableringar som möjliggörs. Söderstaden bedöms vara ett av de få lägen i söderort som har möjlighet att attrahera nya kontorsarbetsplatser. Kontoret kommer i fortsatt etappindelning och detaljplaneläggning utreda hur kontor, handel och verksamheter bäst kan utvecklas med målet att öka antalet arbetsplatser inom området.

### Miljö

Stadsbyggnadskontoret har i samband med programmet bedömt att genomförandet som helhet inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. De miljöfrågor som har utretts under programarbetet är samlokalisering av störande verksamheter och bostäder, transporter av farligt gods, föroreningar av mark och byggnader, buller, luftkvalitet, dagvatten och grundvatten, klimatanpassning och avfallshantering.

Projektet arbetar med en miljöhandlingsplan utifrån stadens övergripande miljömål. Några av de större platsspecifika utmaningarna kommer att vara hur fotgängare och cyklister kan prioriteras i gatumiljön, hur parkering placeras och utformas samt hur gröna miljöer och gårdar kan skapas inom kvartersmarken.

Miljökonsekvenser och hur dessa ska hanteras kommer fortsatt att studeras i kommande detaljplanearbete.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området är idag en hårdgjord yta. Ingen grönyta tas i anspråk utan istället skapas nya grönområden och projektet bidrar därmed

till att höja rekreativvärde i området. Parktillgången i området kommer att vara låg varför projektet kommer att arbeta med gröna tak och väggar.

### Energihushållning

Bolag som får markanvisningar i området ska 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”.

### Tillgänglighet

Området är flackt och exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Då projektet arbetar med att begränsa biltrafiken till förmån för gång- och cykeltrafik kommer tillgängligheten till angöring och entréer studeras särskilt i fortsatt arbete.

### Påverkan på barn

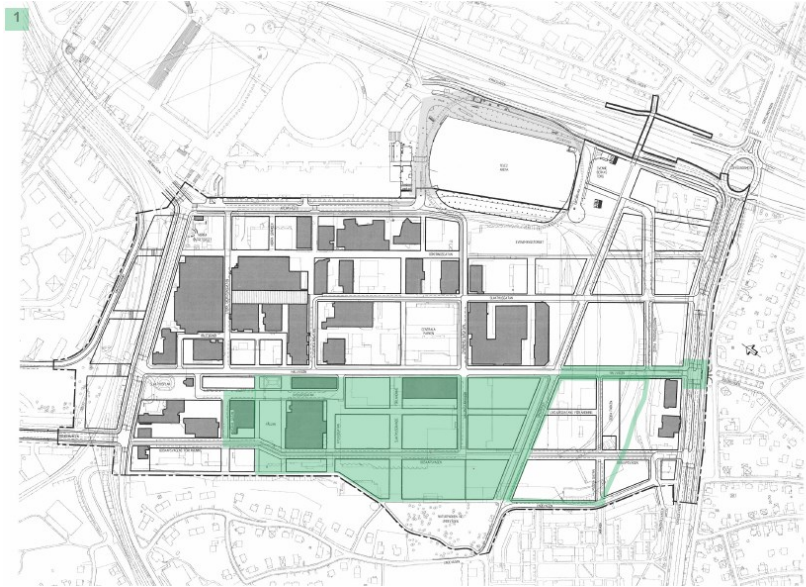
Då området omvandlas från ett industriområde till ett område med bostäder och parker bedöms projektet som helhet ha en positiv påverkan på barn.

En av de största utmaningarna i projektet kommer att vara att tillskapa utrymme för förskolegårdar i de förskolor som kommer att integreras i bostadskvarteren. Projektet studerar vidare hur bra förskolegårdar med goda solförhållanden kan tillskapas, och hur grönsamband mellan parker och skolgårdar kan säkras. Eftersom en stor del av gården i de kvarter som kommer att inkludera förskola kan komma att upptas av förskolegården, kan man behöva studera alternativ för övriga bostadsgårdar, t ex genom att förlägga dessa på tak

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram kommer att tas fram för hela programområdet. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

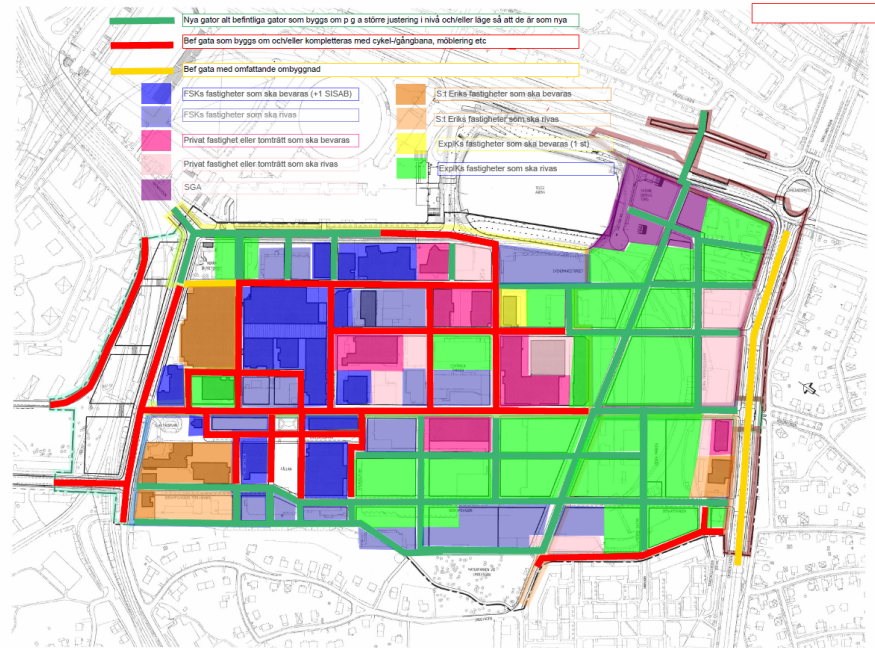
## Genomförandefrågor Etappindelning



### *Illustration över preliminär första etapp för markanvisningar/detaljplaneläggning*

Utbyggnadstakten för området beräknas vara ca 200-700 lägenheter per år. Avsikten är att starta i snitt en etapp per år eller en vartannat år. Varje etapp kan i sin tur innehålla en eller flera detaljplaner. Eftersom området innehåller en blandning av både bostäder och verksamheter, och det också finns ett antal privata fastighetsägare i området som kommer att vilja utveckla sina fastigheter är det svårt att fastlägga storlek och ordningsföljd på etapperna, utan etappindelningen kommer att behöva justeras kontinuerligt. Etappindelningen påverkas av tunnelbanans utbyggnad i området. Den planerade nya centrala parken kommer att vara etableringsyta för tunnelbaneutbyggnaden under lång tid.

Vissa etapper kommer att innehålla en stor del befintliga byggnader som skall bevaras, inklusive en till stor del bibehållen gatustruktur. Vissa etapper innehåller i princip bara nybyggnation, med omfattande my- och ombyggnad av gator.



*Illustration över gatuombyggnader och kvarter som bevaras respektive rivs*

## Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med markanvisningar för den första etappen kan göras under början av 2017. Arbetet med den första detaljplanen kan starta under 2017. Genom etappindelningen kommer exploateringsnämnden att fatta beslut om markanvisningar för nya etapper varvat med delgenomförandebeslut för etapperna under flera år.

Anläggandet av det nya livsmedelscentrumet i Larsboda bedöms starta under 2017 och vara klart 2020. Livsmedelsföretagen i Slakthusområdet kan då börja flyttas till Larsboda under 2020 och flytten kommer hålla på under 2020 och 2021. Byggnationen i Slakthusområdet kan därmed börja under 2020. Första inflyttning i Slakthusområdet beräknas kunna ske tidigast 2022. Hela området beräknas vara färdigomvandlat 2030.

En ny tunnelbanestation kommer att anläggas i Slakthusområdet. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för planering, projektering och utbyggnad av tunnelbanan. Anläggandet av tunnelbanan kommer att pågå mellan 2021 och 2025. Den nya tunnelbanan planeras att få två uppgångar i området. En nordlig uppgång planeras komma upp i fastigheten



Sandhagen 8. Befintlig byggnad planeras att rivas och ny bebyggelse ska integreras med tunnelbanans kommande biljetthall. En sydlig uppgång med två utgångar planeras i den kommande större parken i området. Genom att tunnelbanan tar i anspråk del av parken har parken utökats norrut sedan programsamrådet. Det kommer att krävas inlösen av del av en privatägd fastighet. Hela parken kommer att vara etableringsyta för tunnelbanebyggnaden, och anläggandet av parken är därför helt kopplat till den nya tunnelbanans tidsplan.

### Risker och osäkerheter

Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det kommer att finnas många olika aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet.

Projektet kommer att pågå under många år varför det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. Förändringar i konjunkturen kommer troligen inträffa under projektets gång, vilket kan påverka projektets inkomster. Kostnaderna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadkostnader, mer saneringsarbeten och dyrare evakueringskostnader än beräknat.

En ny tunnelbanestation ska byggas ut i området. FUT beräknar att byggnationen med stationen och tillhörande uppgångar kommer att pågå under 2021 – 2025. Etappindelningen kommer att anpassas efter tunnelbanans utbyggnad. Under vissa perioder kommer det inte att vara möjligt för staden och byggherrarna att utföra arbeten vid tunnelbaneuppgångarnas lägen. Ändras tunnelbanans tidplan får det således följdfejder på stadens och byggherrarnas tidplaner.

Fastighetskontoret planerar att bygga ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Livsmedelscentrumet beräknas vara klart under 2020 och de första livsmedelsföretagen kan då börja flytta från Slakthusområdet till Larsboda under 2020. Flytten kommer att pågå under 2020 och 2021. Innan livsmedelsbolagen flyttar kommer staden inte åt deras byggnader och kan inte börja exploateringen. Skulle tidplanen för Larsboda skjutas framåt får det således påverka på Slakthusområdets tidplan. Vissa av hyresgästerna sitter i byggnader som behöver rivas för att möjliggöra utbyggnaden av tunnelbanan. Även tunnelbanans tidplan påverkas således av utbyggnaden av Larsboda.

Programmets vision är en mångfald av verksamheter, bostäder, service och handel där gamla och nya lokaler kan existera sida vid sida. Det finns ekonomiska utmaningar med att bevara befintliga lokaler och fylla dem med verksamheter. Trycket på bostäder är stort, och visionen om blandstaden kommer att kräva avvägningar av olika intressen under hela genomförandetiden.

Slakthusområdet kommer att få en väldigt tät bebyggelse. Förskolegårdar kommer att ta upp mycket av ytan för bostadsgårdarna som därför kan behöva flyttas upp på hustaken. Om detta inte skulle vara genomförbart kan det bli nödvändigt att se över förskolegårdarnas storlek.

## Kommunikation

Projektet har en upprättad kommunikationsplan. Av den framgår vilka intressenter och mottagare av information som identifierats och hur olika kanaler ska användas för att kommunicera vad som sker i projektet.

Kontoret för en löpande dialog med stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget och behovet av förskolor, LSS boenden mm. Kontoret har även löpande dialoger med trafikförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen angående utbyggnadsförslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en tät och attraktiv stadsdel i en unik miljö för ca 9 000 innevånare i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet är en del av den centrala stadens utvidgning och bidrar i hög grad till stadens bostadsmål. Projektet bidrar även till fler arbetsplatser i söderort. Slakthusområdet kan genom sin blandning av befintliga byggnader och ny bebyggelse förverkliga en tät och urban

stadsdel med stor variation i skala, volym och material. Det kommer att skapas en blandning av bostäder och kontor vilket kommer att bidra till en levande stadsmiljö med lika stor andel dag- som nattbefolkning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet för exploateringsnämnden redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 1 550 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4 770 mnkr. Projektet befinner sig i ett tidigt skede, vilket gör att det fortfarande finns stora osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller utgifter och inkomster. Nuvärdet och täckningsgraden är dock i dagsläget god, och risken att projektet inte skulle bära sig om de osäkra utgiftsposterna ökar bedöms inte vara överhängande. Utgifterna för kommunal service är dock omfattande och projektets utgifter och intäkter behöver ses över i samband med kommande etappers genomförandebeslut eller reviderade inriktningsbeslut.

Det nuvarande inriktningsbeslutet omfattar utredningskostnader upp till totalt 110 mnkr, varav 46 mnkr är upparbetade. Kostnaderna omfattar stadsbyggnadskontorets programarbete med tillhörande utredningar, exploateringskontorets administrativa kostnader för personal och beställarstöd, framtagande av kvalitetsprogram för gator, förprojektering av gator, kalkylering m m.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för exploateringsnämndens budget
2. Lönsamhetskalkyl inklusive ny idrottshall och ny grundskola