

Utlåtande 2017:71 RI (Dnr 123-339/2017)

Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Slakthusområdet inom Söderstaden i Johanneshov godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredningar av förutsättningarna till en tillkommande investeringsutgift om 64 miljoner kronor upp till totalt 110 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.
3. Exploateringsnämnden ska beakta vad som i övrigt framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stadens ambition är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkar samman omkringliggande stadsdelar. Slakthusområdet är ett delområde inom stadsutvecklingsprojektet Söderstaden.

Exploateringsnämnden fattade utredningsbeslut för programarbete den 18 november 2010. Programmet anger riktlinjer för kommande detaljplanering och anger struktur och innehåll för området. Fyra nya parker, tre nya torg och ett antal fickparker planeras utöver de 4 000 bostäderna. Tillsammans med verksamheterna med cirka 10 000 arbetsplatser bidrar innehållet till en levande

stadsmiljö över dygnets timmar. Inom området planeras även för en ny grundskola med klasserna F-9 för ungefär 900 elever samt cirka 70 förskoleavdelningar. En gymnasieskola kan komma att inrymmas i befintliga lokaler. I anslutning till skolan planeras en idrottshall.

Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska exploateringsnämndens beslut underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet är väl berett och drivs i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Mina synpunkter

Byggandet har nu kommit igång i Stockholm. Under år 2016 påbörjades 7 150 nya bostäder i Stockholm och enligt prognosen för åren 2017 och 2018 ser det ut som att vi kommer att nå en byggtakt en bra bit över 8 000 nya bostäder per år. Detta är historiskt höga siffror som överträffar nybyggnadstakten under perioden 1965-1975 då den senaste stora utbyggnaden av Stockholm skedde. Det ambitiösa mål som staden satt upp om 40 000 nya bostäder under perioden 2014-2020 ser ut att överträffas. Det är mycket glädjande men den höga takten måste hållas i även efter år 2020. Vi lägger nu grunden för det i planeringen, inte minst genom att det år 2016 markanvisades mer än 10 000 lägenheter, varav hälften hyresrätter och att stadsbyggnadsnämnden antog över 12 000 bostäder i start-pm.

Söderstaden är ett av stadens viktigaste stadsutvecklingsområden. Genom utvecklingen i området kommer vi kunna bygga samman Södermalm med Hammarby sjöstad, Globenområdet och Gullmarsplan, med en tät och funktionell stadsmiljö. Området som tidigare varit och fortfarande är dominerat av stora infrastrukturanläggningar och lättindustri kommer att genomgå en stor omdaning till helt ny och urban del av Stockholm.

En av de viktigaste delarna av stadsutvecklingen kommer att ske i Slakhusområdet där det planeras för omkring 4 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser, samtidigt som områdets kvaliteter värnas och bevaras.

Målsättningen för utvecklingen är att områdets traditioner värnas och de kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras samtidigt som ny och intressant arkitektur kompletterar stadsbilden. Utöver detta ska staden verka för att traditioner värnas genom att publika verksamheter kopplade till mat och evenemang ges plats.

Det är glädjande att vi nu med detta beslut kan ta ytterligare steg i framväxten av Söderstaden.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anfördes följande.

Vi drivs av en vision om promenadstaden, en stad med tydliga urbana sammanhang, en stadsstruktur utan barriärer och avbrott. Ambitionerna för stadsutvecklingsområdet Söderstaden som helhet stämmer överens med denna idé. Här skapas en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

Söderstaden präglas idag av en splittrad stadsbygd och svaga samband, med tydliga barriärer för gående och cyklister. Nya kopplingar över spår och trafikleder behövs för att skapa en trygg, bekväm och framkomlig stad för gående och cyklister. Detta är i förlängningen ett sätt att åstadkomma ett rikt och fungerande stadsliv, eftersom det är när vi promenerar eller cyklar som tillfällen för direkta möten med andra människor uppstår. Dagens trafikleder behöver därför på sikt ersättas av trivsamma och kvalitativa gatumiljöer. Utformningen av dessa kommer att ha stor betydelse för att nå målen om en sammanhållen stadsmiljö.

Förslaget till program för Slakthusområdet innebär ett viktigt steg i genomförandet av Vision Söderstaden 2030 genom en omvandling av befintligt industriområde till en tät, funktionsblandad stadsdel med cirka 4 000 bostäder, en stor mängd nya kontorsarbetsplatser, en ny skola, förskolor, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter som handel, restauranger och nöjen. Det är glädjande att såväl remissinstanser som stockholmare på det hela taget verkar vara nöjda med den framtida utvecklingen av Slakthusområdet.

Det finns dock några särskilda delar i programmet som är av betydande vikt att studera och utveckla vidare. Det finns en stor samstämmighet i att vi ska bygga den

täta staden och ta tillvara stenstadens kvaliteter. Dokument som Arkitektur Stockholm och Promenadstaden hyllas som begrepp och vägledning. Men vi kan fortfarande se planer som inte stämmer överens med dessa ideal och där tätheten är alldeles för låg. Vi vill därför understryka vikten av att utveckla Slakthusområdet till en tät stadsdel med förstärkta samband med omgivande stadsdelar, och om möjligt ska exploateringsgraden öka ytterligare.

Att tillkommande bebyggelse eventuellt kan komma att synas från Skogskyrkogården ska inte ses som en anledning att framgent minska exploateringsnivån. Precis som intentionerna varit under hela processens gång är det dock väsentligt att Slakthusområdets karaktär och identitet tas tillvara och att ny bebyggelse planeras så att stadsdelens historia är avläsbar även i framtiden. Det finns dock givna undantag. Fastigheten Hjälpslaktaren 4 föreslås bevaras, trots att dess kulturhistoriska värde är lågt. Vi konstaterar att programmet medger att fastigheten kan utvecklas genom att delar kan rivas. Men eftersom ett bevarande skulle innebära att fastigheten inte kan utvecklas för exempelvis bostadsändamål är det ett olyckligt formulerat förslag, som samtidigt försvårar utvecklingen av en central plats i Slakthusområdet. Programmet ska således hålla öppet för möjligheten att riva fastigheten till förmån för nya bostäder, service eller handel.

Det är glädjande att Alliansens beslut i startpromemorian 2013, om att fortsätta arbetet med utvecklandet av Slakthusområdet med en inriktning för det framtida området som medger ett hållbart trafiksystem som bygger på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik, tydligt har tagits med i det fortsatta arbetet. Slakthusområdet ska utgöra en del av en kontinuerlig stadsväv som knyter omkringliggande stadsdelar närmare, vilket skapar förutsättningar för alla att kunna röra sig fritt och tryggt samt lägger en grund för starka handelsstråk. Det ska vara lätt att välja bort bilen. Kollektivtrafiken ska vara smart, snabb och tillgänglig och det ska vara gent och bekvämt att cykla. Det är dock av vikt att tunnelbanans biljetthallar görs tillräckligt stora för att kunna svälja en stor mängd besökare till områdets olika evenemang.

Reservation anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anfördes följande.

Vi liberaler är mycket positiva till att Slakthusområdet bebyggs tätt med många bostäder, nuvarande verksamheter som kan leva kvar och att andra verksamheter tillkommer. Programförslaget är ett bra förslag som på ett tillfredställande sätt kombinerar bostäder med arbetsplatser och andra urbana verksamheter. Slakthusområdet blir ett betydande tillskott av bostäder i stadsmiljö.

Förslaget, så som det är nu utformat, ger en mycket omväxlande arkitektur vilket är positivt. Förslaget ger också Slakthusområdet en klar och tydlig helt egen identitet, där

något motsvarande förmodligen inte kommer finnas i hela landet. Ett led i detta är att områdets tidigare identitet som slakthusområde finns närvarande i form av byggnader och att en del av de tidigare verksamheterna kan leva kvar. De äldre byggnaderna i området är mycket intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den framtida verksamheten i dessa byggnader måste vara anpassade så byggnadernas kvaliteter kan bevaras.

En fastighet, Hjälpslaktaren 4 eller hus 27, föreslås bevaras i delar. Fastigheten är centralt belägen och har inga starka kulturhistoriska värden. Byggnaden kan med fördel rivas för att ge plats åt fler bostäder, service eller handel. Det bör vara tydligt och klart för de företag som finns i området idag vad som gäller framöver. Kommunikationen måste fungera för att de omlokaliseringar som behövs, ska gå så smidigt som möjligt och att alternativa lokaler i andra områden finns.

Något som vi gärna ser, är att kulturella verksamheter tidigt finns med i processen när det nya Slakthusområdet växer fram. Det nya området kommer att växa fram successivt och en del företag kommer att flytta till andra områden. Det betyder att det också kommer att finnas tomma lokaler som borde kunna nyttjas för tillfälliga verksamheter och även för kulturella ändamål. Detta är viktigt att ta fasta på för att på så sätt under den långa byggperioden också hålla stadsdelen levande och intressant för besökare.

Vikten av att det redan från början finns tillräckligt med förskoleplatser och skolor kan nog inte understrykas, då det är mycket svårt att skapa i efterhand. Behovet av förskoleavdelningar verkar ännu inte utklarat med stadsdelsnämnden, där stadsdelsnämndens avgörande måste få väga tyngst. Frågan om grundskoletillgången behöver också säkras upp. En planerad skola i området är för lite i förhållande till budgetens nyckeltal om 50 skolplatser per 100 bostäder. Det motsvarar ungefär en stor F-9 skola per 2000 bostäder och området omfattar det dubbla. Förvaltningen resonerar kring att Engelska skolan kommer öppna i närheten, vilket är positivt, men hänvisar också till planerade skolor i Årstastråket (1 skola på 3000 nya bostäder) och Årstafältet (2 skolor på 6000 nya bostäder). Givet att det totalt inom dessa stora närliggande områden planeras för 13 000 bostäder och minst det dubbla i antalet boende, vilket är mer än medianbefolkningen i en kommun, behöver också en gymnasieskola planeras. Minst en fullstor idrottshall behöver också planeras in, som med fördel kan samlokaliseras med en av grundskolorna.

Goda kommunikationer är en förutsättning för att området ska vara attraktivt. Den nya T-banesträckningen med station i slakthuset är förstås det viktigaste. Staden behöver samarbeta med SL så att stråken in i slakthusområdet och de nya T-baneuppgångarna ska vara tydliga och så smidiga att omkringboende störs minimalt efter stora Arenaevenemang. Dessutom kommer bilar inte kunna tänkas bort. Många av de som bor i de planerade c:a 4000 bostäderna kommer att vilja ha en egen bil även om förhoppningsvis många av dem använder bilpool. Tankar om ett större parkeringsgarage i bergrummet efter Bolidenvägen är intressanta.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Slakthusområdet inom Söderstaden i Johanneshov godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredningar av förutsättningarna till en tillkommande investeringsutgift om 64 miljoner kronor upp till totalt 110 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom exploateringsnämndens budget.
3. Exploateringsnämnden ska beakta vad som i övrigt framgår av utlåtandet.

Stockholm den 22 mars 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Slakthusområdet planeras till att bli en ny levande och attraktiv stadsdel i söderort med cirka 4 000 bostäder samt cirka 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området föreslås omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område. Delar av de verksamheter som finns i området kommer att flytta till det nya livsmedelscentrumet som planeras i Larsboda.

Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska exploateringsnämndens beslut underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Exploateringsnämnden har den 2 februari 2017 beslutat om inriktning gällande utveckling av Slakthusområdet i Söderstaden, Johanneshov.

För att möjliggöra omvandlingen av området måste livsmedelshandeln flytta från Slakthusområdet. Staden arbetar med planer för att anlägga ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda som bedöms vara klart år 2020.

Livsmedelsföretagen kan då flytta till Larsboda under åren 2020 och 2021. Byggnationen i Slakthusområdet kan därmed börja under år 2020 med första inflyttningarna år 2022. Hela området beräknas vara färdigomvandlat år 2030.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 4 770 mnkr, varav 547 mnkr är nedlagda utgifter före år 2017. Sedan tidigare har 500 mnkr betalats för återtagande av tomträtten Sandstugan 3, SLs tidigare depåområde, vilket beslutades i kommunfullmäktige den 15 juni 2009. Övriga utgifter avser främst förvärv av mark och byggnader, ny- och ombyggnad av gator och parker samt ledningsomläggningar, överdäckning av tvärbanan och evakuering av befintliga verksamheter.

Kommunfullmäktige fattade den 13 februari 2017 beslut om förvärv av byggnader från S:t Erik Markutveckling AB till en köpeskilling om 471,5 mnkr.

Marken i Slakthusområdet kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas beroende på om marken ska bebyggas med hyresrätter eller bostadsrätter. Fördelningen däremellan förutsätts vara hälften av vardera. Försäljningsinkomster från fastigheter och upplåtelse av tomträtter beräknas till 5 235 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 710 000 kr i fast prisnivå. Täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 1 550 mnkr motsvarande 295 000 kr per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2017 följande.

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).

Reservation anfördes av Abit Dundar (L), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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 stadsbyggnadsnämnden i februari 2017. Exploateringsnämnden godkände svar på programremissen 2016-02-04. Nämnden har också fattat ett reviderat utredningsbeslut för projektet 2014-01-15. Detta ärende är ett inriktningsbeslut för hela etappen Slakthusområdet. Projektet kommer därefter delas upp i deletapper med planläggning och markanvisningar.

Syftet med projektet är att skapa en ny stadsdel i Söderort med ca 4000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel.

För området gäller ett flertal detaljplaner enligt vilken fastigheterna är avsedda för framförallt industriändamål. Området är idag ett industriområde för livsmedelshandling och relaterade verksamheter. 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. Många av byggnaderna är gamla och har höga kulturvärden. De kulturhistoriska värdena i området skall bevaras och utvecklas vidare för att ge området en unik karaktär med en blandning av gammalt och nytt.



Under programarbetets gång har projektet arbetat parallellt med Stockholms läns landstings Förvaltning för ny tunnelbana för att möjliggöra placering av ny tunnelbanestation med nya entréer i Slakthusområdet för ny blå linje som ersättning för stationerna 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 till Fastigheten Sandstugan 3 (depåområdet)
2009-06-15	KF	Godkännande av avtal med SL om fastighet (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 antaga Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden
2011-12-12	Fsn	Beslut att genomföra lokaliseringsstudie för ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde utreda utvecklingsmöjligheterna för de byggnade 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 ekonomiskott
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. Intentionsavtal 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 nettouvärde om 1 550 mnkr motsvarande 295 kr/ekvivalent lägenhet¹.

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

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 av 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.

- 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 på en 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 rivas i området, och inlösen av en fastighet för att genomföra den nya centrala parken kommer att krävas.

- Det finns idag ett befintligt 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-anlutningar. I de fall byggherrarna bygger hyresrätter står staden för VA-anlutningarna.

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 byggherrens 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:

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

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
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	år 2031 totalt 3903,1
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 74,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	3 903,2	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	7,3	7,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2		

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 föroreningar 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 tomträttsupplåtelse. 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 tomträttsupplåtelse 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

upplåtelse 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

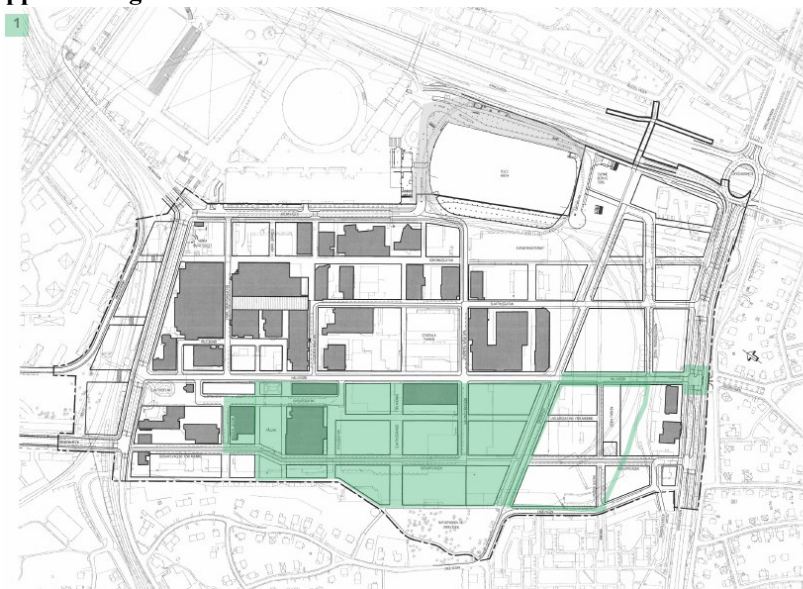


Illustration över preliminär första etapp för markanvisningar/detaljplaneläggning

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.

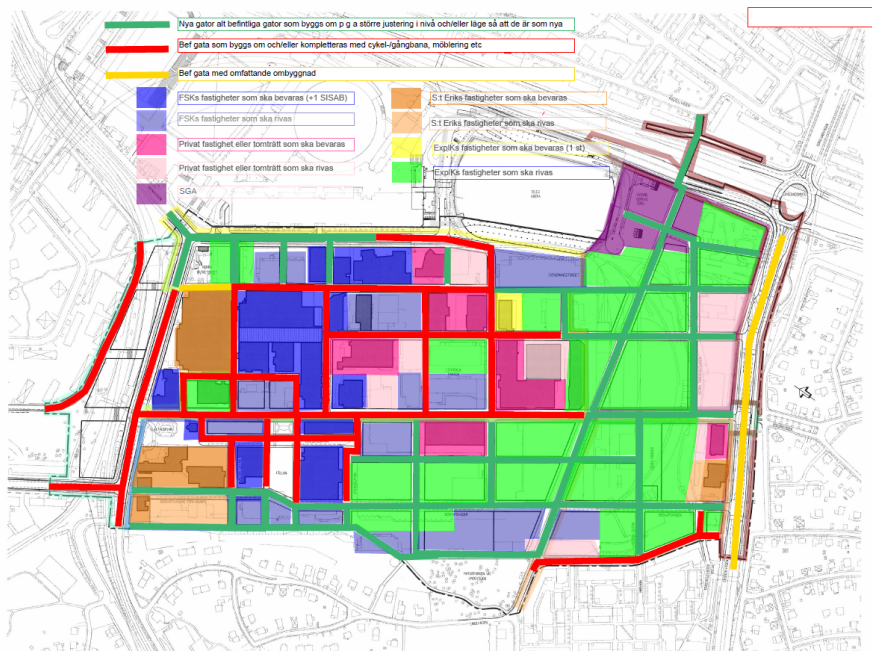


Illustration över gatuombyggnader och kvarter som bevaras respektive rivs

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 följdfebler 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Slakthusområdet är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i söderort. Potentialen för att skapa en urban och levande stadsmiljö i området är stor och ambitionsnivån hög. De befintliga byggnader som bevaras bidrar till en variationsrik upplevelse och tydlig karaktär till området.

Området möjliggör en relativt hög exploateringsgrad, 1,75 för hela området samt 3-3,5 för nybyggnadsdelarna.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet är väl berett och drivs i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt. Nedan följer stadsledningskontorets synpunkter uppdelat i projektstyrningsmetodikens huvudområden.

Mål och Syfte

Stadsledningskontoret anser att ärendets mål och syfte är tydligt. Staden har under en längre tid arbetat långsiktigt med stadsutvecklingsområdet Söderstaden som är en viktig del i att klara Stockholms mål för bostadsbyggandet under de kommande åren.

Delområdet Slakthusområdet ska utvecklas till en levande och mångfacetterad stadsdel med en blandning av bostäder, handel, kontor, restauranger, kultur och evenemang. För att området ska kunna omvandlas och 4 000 bostäder tillskapas behöver livsmedelsverksamheterna en alternativ placering.

Området har potential som destination för en stor mängd stockholmare inte minst boende och verksamma i denna del av regionen varför arbetet med destinationsutvecklingen bör intensifieras. Stadsledningskontoret konstaterar att process och arbetssätt behöver anpassas för att omhänderta destinationspotentialen.

Kulturella verksamheter bedöms ha en viktig roll i området. Omvandlingen av kulturfastigheter ska primärt genomföras med privata aktörer och fastighetsägare.

Till genomförandebeslutet efterlyser stadsledningskontoret en redovisning av hur samverkan kring utvecklingen av fastigheter genom privata fastighetsägare ska göras gemensamt mellan exploateringsnämnden, S:t Erik Markutveckling och fastighetsnämnden.

Inom Slakthusområdet planeras en ny grundskola för cirka 900 elever. Skolan har ett större upptagningsområde än projektets avgränsning varför ett stadsövergripande perspektiv behöver beaktas i placeringen. Stadsledningskontoret vill särskilt betona vikten av att skol- och idrottsfunktionerna inom området planeras utifrån ett stadsövergripande perspektiv och vara ekonomiskt och socialt hållbara. Bland annat kan sådana funktioner bidra till att koppla samman området med angörande stadsdelar.

Organisation

Stadsledningskontoret konstaterar att många av stadens nämnder och bolagsstyrelser är inblandade i projektet, i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt och arbetar i enlighet med den övergripande

organisationen för Söderstaden. Kontoret betonar vikten av ett tätt samarbete och noggrann uppföljning genom projektets styrgrupp i den fortsatta projektprocessen.

För att en god helhet ska uppnås behöver projektet fokusera på att göra avvägningar. Kontoret vill understryka vikten av att projektet utgår från ett stadsövergripande perspektiv och förmår göra olika avvägningar mellan olika intressen. Projektets centrala utgångspunkt ska vara att optimera nyttan för staden som helhet.

Tidplan

Stadsledningskontoret konstaterar att samordningen av projektet som helhet är komplex. Tids- och skedesplanering utgör därför särskilt viktiga projektparametrar.

Utifrån exploateringsnämndens redovisade tidplan bedöms byggstart av Slakthusområdet kunna ske under 2020 och vara färdigomvandlat 2030.

Slakthusområdet är ett av de projekt som klarar en hög årlig produktionstakt av bostäder som är viktig för arbetet med bostadsportföljen. Stadsledningskontoret vill understryka att exploateringen av Slakthusområdet är högst angelägen framförallt för att klara stadens bostadsförsörjningsmål i ett växande Stockholm.

Stadsledningskontoret vill också betona att den planerade tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm med delsträckan Kungsträdgården-Sofia-Gullmarsplan och Söderort, med Slakthusområdet som viktig stationsentré, är en väsentlig förutsättning för områdets förvandling. Det förutsätter en tät dialog mellan Stockholms stad och landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) för att omvandlingen av Slakthusområdet och utbyggnaden av tunnelbanan ska kunna genomföras parallellt.

Ekonomi

Stadsledningskontoret konstaterar att tillkommande utredningsutgifter om upp till 64 miljoner kronor får inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Stadsledningskontorets analys av ekonomin för inriktningsbeslutet är att nivån på de tillkommande planeringsutgifterna är acceptabla utifrån projektets komplexitet. Den nuvärdeskalkyl som presenteras redovisar ett positivt resultat. Stadsledningskontoret förutsätter att inriktningen för projektet bevakas så att en lönsamhet även kan redovisas i samband med kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret vill framhålla att beräknade kostnader för skola och idrottshall ska framgå av kalkylerna för att ge en så sammanhållen bild av stadens ekonomi i projektet som möjligt.

Stadsledningskontoret konstaterar att flytten av livsmedelsföretagen till Larsboda är beroende av livsmedelsaktörernas intresse av att ingå hyresavtal med staden genom fastighetsnämnden. Det är väsentligt att kommande genomförandebeslut och bindande avtal för en huvudentreprenad med mera villkoras av avtalstecknande utifrån bedömd lönsamhetsgrad och projektavkastning. Stadsledningskontoret anser att hyresavtal motsvarande minst 65 procent av intäkterna ska vara tecknade.

Risk och kvalitet

En översiktlig bedömning av vilka risker som finns i projektet har redovisats. Inför genomförandebeslut vill stadsledningskontoret poängtera vikten av en noggrann analys och bedömning av riskreserv som motsvarar projektets komplexitet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det inte finns utrymme för en längre planeringsprocess i projektet än vad tidplanen stipulerar. Kontoret vill således understryka vikten av att den fortsatta planeringsprocessen håller ett högt tempo.

Kommunikation

En väl planerad kommunikation är betydelsefullt för ett projekt med hög komplexitet och många aktörer. Stadsledningskontoret förutsätter att kommunikationsplanen följs i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Den löpande dialogen med stadsbyggnads-, stadsdels-, utbildnings-, idrotts-, kultur- och trafiknämnden är en viktig förutsättning för genomförandet av omvandlingen. Samarbetet med trafiknämnden avseende framtida driftskostnadsanalyser ska lyftas i kommande genomförandebeslut.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har exploateringskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret har lyft knäckfrågor som behöver studeras i det fortsatta arbetet inför genomförandebeslut.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet och att medge exploateringsnämnden rätt att fortsätta med planering av förutsättningarna till en tillkommande investeringsutgift om 64 mnkr upp till totalt 110 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Exploateringsnämnden uppmanas att beakta vad som i övrigt framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Abit Dundar (L) enligt följande.

Abit Dundar (L) föreslår att nämnden beslutar att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut och att därutöver anföras:

Vi liberaler är mycket positiva till att Slakthusområdet bebyggs tätt med många bostäder, nuvarande verksamheter som kan leva kvar och att andra verksamheter tillkommer. Programförslaget är ett bra förslag som på ett tillfredställande sätt kombinerar bostäder med arbetsplatser och andra urbana verksamheter. Slakthusområdet blir ett betydande tillskott av bostäder i stadsmiljö.

Förslaget, så som det är nu utformat, ger en mycket omväxlande arkitektur vilket är positivt. Förslaget ger också Slakthusområdet en klar och tydlig helt egen identitet, där något motsvarande förmodligen inte kommer finnas i hela landet. Ett led i detta är att områdets tidigare identitet som slakthusområde finns närvarande i form av byggnader och att en del av de tidigare verksamheterna kan leva kvar. De äldre byggnaderna i området är mycket intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Den framtida verksamheten i dessa byggnader måste vara anpassade så byggnadernas kvaliteter kan bevaras.

En fastighet, Hjälpslaktaren 4 eller hus 27, föreslås bevaras i delar. Fastigheten är centralt belägen och har inga starka kulturhistoriska värden. Byggnaden kan med fördel rivas för att ge plats åt fler bostäder, service eller handel. Det bör vara tydligt och klart för de företag som finns i området idag vad som gäller framöver. Kommunikationen måste fungera för att de omlokaliseringar som behövs, ska gå så smidigt som möjligt och att alternativa lokaler i andra områden finns.

Något som vi gärna ser, är att kulturella verksamheter tidigt finns med i processen när det nya Slakthusområdet växer fram. Det nya området kommer att växa fram successivt och en del företag kommer att flytta till andra områden. Det betyder att det också kommer att finnas tomma lokaler som borde kunna nyttjas för tillfälliga verksamheter och även för kulturella ändamål. Detta är viktigt att ta fasta på för att på så sätt under den långa byggperioden också hålla stadsdelen levande och intressant för besökare.

Vikten av att det redan från början finns tillräckligt med förskoleplatser och skolor kan nog inte understrykas, då det är mycket svårt att skapa i efterhand. Behovet av förskoleavdelningar verkar ännu inte utklarat med stadsdelsnämnden, där stadsdelsnämndens avgörande måste få väga tyngst. Frågan om grundskoletillgången behöver också säkras upp. En planerad skola i området är för lite i förhållande till budgetens nyckeltal om 50 skolplatser per 100 bostäder. Det motsvarar ungefär en stor F-9 skola per 2000 bostäder och området omfattar det dubbla. Förvaltningen resonerar

kring att Engelska skolan kommer öppna i närheten, vilket är positivt, men hänvisar också till planerade skolor i Årstastråket (1 skola på 3000 nya bostäder) och Årstafältet (2 skolor på 6000 nya bostäder). Givet att det totalt inom dessa stora närliggande områden planeras för 13 000 bostäder och minst det dubbla i antalet boende, vilket är mer än medianbefolkningen i en kommun, behöver också gymnasieskola planeras.

Minst en fullstor idrottshall behöver också planeras in, som med fördel kan samlokaliseras med en av grundskolorna.

Goda kommunikationer är en förutsättning för att området ska vara attraktivt. Den nya T-banesträckningen med station i slakthuset är förstås det viktigaste. Staden behöver samarbeta med SL så att stråken in i slakthusområdet och de nya T-baneuppgångarna ska vara tydliga och så smidiga att omkringboende störs minimalt efter stora Arenaevenemang. Dessutom kommer bilar inte kunna tänkas bort. Många av de som bor i de planerade c:a 4000 bostäderna kommer att vilja ha en egen bil även om förhoppningsvis många av dem använder bilpool. Tankar om ett större parkeringsgarage i bergrummet efter Bolidenvägen är intressanta.