

Handläggare
Patrik Dahlin
08-508 264 89
Jenny Gullström
08-508 264 32**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Rivning mm i Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov, Delgenomförande- beslut, samt överenskommelse med Fastighets AB Palmfelt Center

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del delgenomförande av rivning upp till ett belopp om 733 Mkr inom Slakthusområdet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner delgenomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om ersättning till S:t Erik Markutveckling för ombyggnad av nät-/transformatorstation mm

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 89
Växel 08-508 276 00
Patrik.dahlin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Det här ärendet gäller rivning av 30-tal byggnader med tillhörande justering av teknisk infrastruktur. Det är en nödvändig förutsättning för att skapa det nya Slakthusområdet enligt inriktningsbeslutet från 2017. Flertalet av byggnaderna rivs för den första etappen eller i samband med dess rivningar. Nya tunnelbanan, planerad att öppna under 2026 med byggstart 2020/2021, förutsätter rivning innan byggstart för uppgångarna i Slakthusområdet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Slakthusområdet i sin helhet redovisar i inriktningsbeslutet positivt nettovärde om 1 550 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 4 770 mnkr. För detta delgenomförandebeslut avseende rivning mm redovisas ett negativt nettovärde om 642 Mkr som ryms i inriktningsbeslutets totalt sett positiva resultat.

Genomförandet av rivningen kommer att ske med start 2019 och pågå fram till 2026. Merparten, 75% , kommer att behöva ske under åren 2019-2021

En överenskommelse om ersättning för ombyggnad av egen el-infrastruktur mm har tecknats med Fastighets AB Palmfelt Center, helägt dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. I april 2017 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut för Slakthusområdet, som är ett delområde inom Söderstaden. Slakthuset ska bli en stadsdel 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.

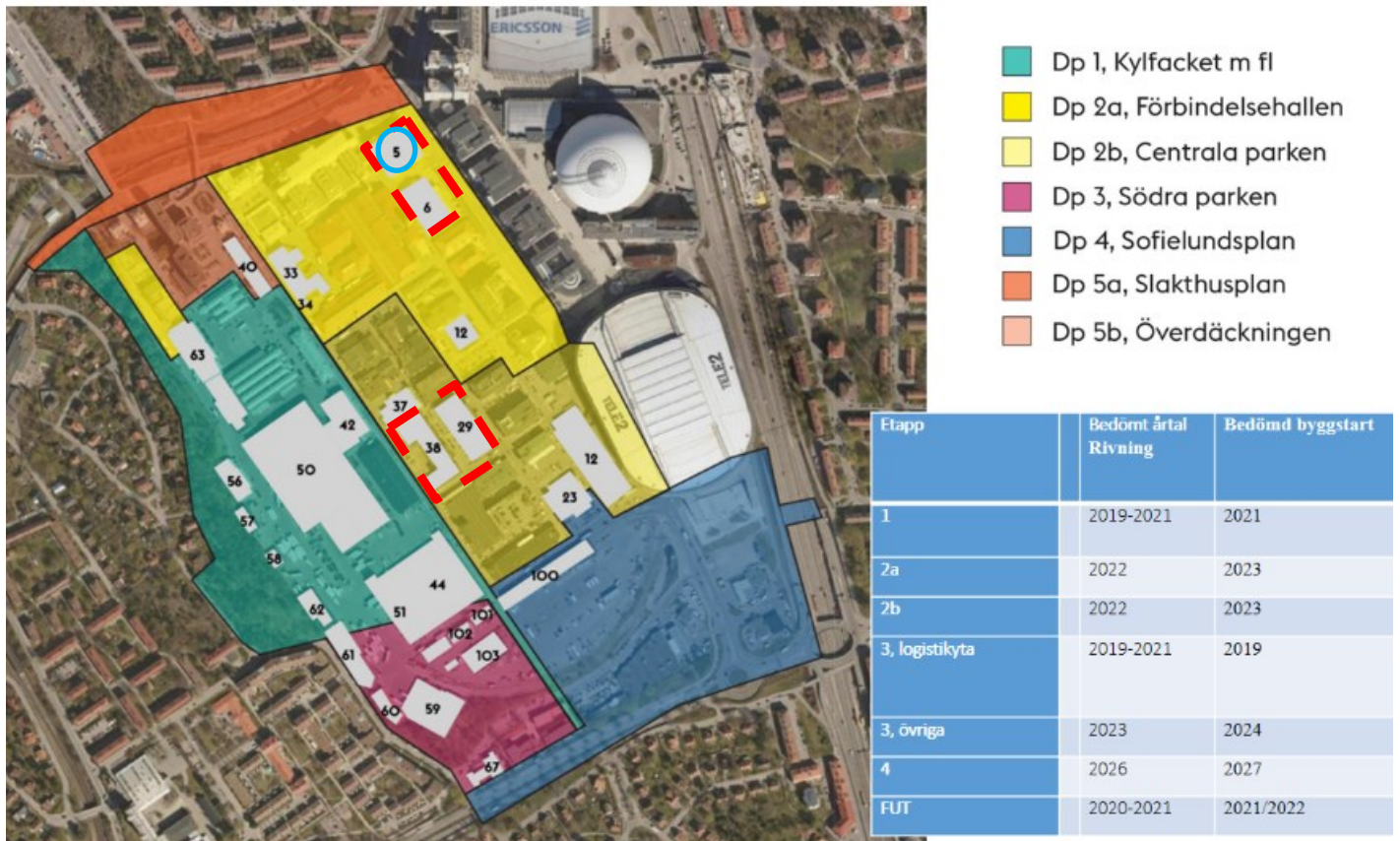


Strukturplan för Slakthusområdet. Byggnader i mörkgrått bevaras. Nya stationsentréer för tunnelbana märkta med "T".

Området är idag ett industriområde för livsmedelshandling och relaterade verksamheter och är planlagt för industriändamål. Delar av verksamheterna i området kommer att behöva omlokaliseras antingen till det nya livsmedelscentrumet i Larsboda eller till annan plats. Ett antal verksamheter kommer att vara kvar i området under hela genomförandetiden. Detta gäller inte minst ett antal privatägda tomträtter för kontorsändamål. Äldre byggnader med höga kulturvärden kommer bevaras och utvecklas

vidare för att ge området en unik karaktär med en blandning av gammalt och nytt.

Byggnaderna i området är numrerade eftersom flera av dem står på samma fastighet.



Etappindelning och byggnader som successivt ska rivas, tunnelbanans behov av etableringsområden rödstreckade, p-hus Palmfelt center markerat med blå ring

Staden har inom ramen för Stockholmsförhandlingen tecknat genomförandeavtal avseende utbyggnad av tunnelbana till Nacka-Söderort. Staden är därmed delprojektägare och medfinansierare av tunnelbaneprojektet och har som sådan i avtal förbundit sig verka för tunnelbanans markåtkomst enligt tidplan. Detta avser såväl permanent nyttjade områden som tillfälligt nyttjande under utbyggnadstiden.

Nya tunnelbanan får entréer i Slakthusområdet för förlängningen av blå linje. Detta berör 4 st byggnader; nr: 5, 6, 29 och 38 som därmed behöver rivas under 2021 för att upplåta marken för tunnelbaneproduktionen med början 2022. Då byggnadsvolymer

som ska rivas är omfattande kommer rivning och projektering av rivning behöva pågå 2019-2021.

Inom 4 av 7 deletapper, finns 20 byggnader som rivs av exploateringskontoret för att möjliggöra övrig exploatering av Slakthusområdet. Inom ramen för pågående planarbete i deletapp 1 kommer byggnad nr: 63, 42, 50, 44, 51, 56, 57, 58 samt 63 behöva rivas under 2019-2021. Planerad byggstart för allmän platsmark är under 2021.

Den komplicerade bygglogistiken med produktion av både tunnelbana och senare allmän platsutbyggnad och utbyggnad inom kvartersmark samtidigt i ett område med pågående verksamheter har utretts en längre tid. För smidig utbyggnad och optimerade och minskade transporter inom området planeras för ett logistikcentrum som ska förläggas inom området för etapp 3. Logistikcentrum är planerat inför rivning och byggstart av etapp 1 under 2019-2021. För att kunna komma åt den nödvändiga ytan kommer även byggnad nr: 101, 102, 103, 61, 60 och 59 att behöva rivas.

Byggnaderna inom Slakthusområdet har förvaltats gemensamt av samma ägare under lång tid. Därför finns det ett infrastrukturellt samband mellan byggnaderna som kommer brytas och temporärt ersättas allt eftersom rivning sker. Då det stora flertalet av byggnaderna kommer rivas under början av tidsperioden, 2019-2021, kommer därför den tekniska försörjningen behöva ses över och åtgärder utföras i närliggande byggnader där verksamheter fortfarande pågår.

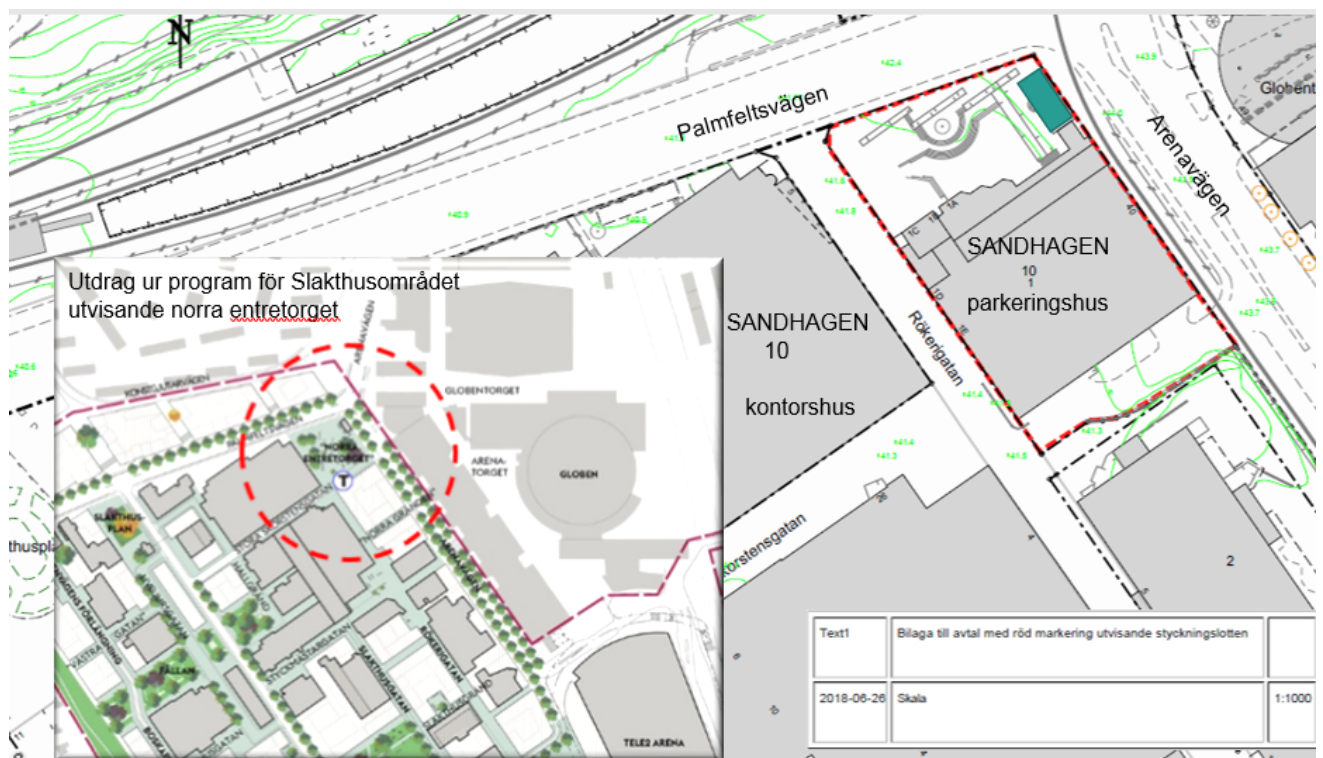
Planeringen av rivningen är kopplat till fastighetskontorets omlokalisering av hyresgäster. Både fastighetskontoret och exploateringskontoret anser att tomställda byggnader ska rivas så snart det går. Detta för att minska driftkostnader, inte riskera oönskad inflyttning eller skada för tredje man.

Omfattande rivningar för etapp 1, utbyggnaden av tunnelbanan och etableringen av bygglogistikcentrum innebär att cirka 75% av utgifterna för rivning kommer upparbetas under en intensiv period åren 2019-2021, även om utbyggnaden av allmän plats i stadens regi inte startar förrän 2021.

Parkeringshus Palmfelt Center

Inom Sandhagen 10 finns tre byggnader. Palmfelt Center är en större kontorsfastighet på cirka 24.000 kvm ursprungligen uppförd för bankgirocentralen. Korvförsäljningsboden är en mindre byggnad från den ursprungliga slakthusanläggningen 1912. Parkeringshuset har 288 platser och en kontorsdel om ca 3.000 kvm samt en restaurang om 1.300 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda.

Byggnaderna ägs av Fastighets AB Palmfelt Center, som innehar tomträtten till Sandhagen 10. Bolaget är dotterbolag till S:t Erik



Markutveckling AB som under de senaste åren köpt bolag som innehar tomträtter i området för att underlätta stadsutvecklingen. Parkeringshuset behöver förvärvas av staden och rivas för att ge plats åt torg, tunnelbaneuppgång och ny kvartersbildning (förvärvet behandlas i ärende Dnr E2018-03885).

Sandhagen 10 kontorshus, parkeringshus och korvförsäljningsbod (blåmarkerad)

I parkeringshuset finns en nät-/transformatorstation som försörjer samtliga byggnader inom fastigheten med el. Byggnaderna är tekniskt hopbyggda och måste särskiljas genom att nät-/transformatorstationen flyttas in på restfastigheten i det större kontorshuset. Exploateringsnämndens förvärv av parkeringshuset kan ske först när entreprenaderna för att skilja byggnaderna åt är genomförda vilket beräknas ske mars-september 2019.

Entreprenaderna beräknas ta ca 12 månader och utförs av Fastighets AB Palmfelt Center på exploateringsnämndens bekostnad eftersom ny anläggning för elförsörjning ska uppföras i den byggnad som bolaget behåller. Parkeringshuset, idag förbundet med det större kontorshuset under Rökerigatan, beräknas inklusive projektering och genomförande ta 9-12 månader att riva. Totalt tar det 20-24 månader innan marken kan upplåtas till FUT från det att ombyggnaderna är genomförda och staden förvärvat parkeringshuset. Det är därför angeläget att överenskommelse om ersättning för entreprenaden mm tecknas snarast så att arbetena kan påbörjas.

Tidigare beslut

2014-01-07	KF	Huvudavtal nya tunnelbanan
2014-01-07	KF	Delprojektavtal nya tunnelbanan Nacka/Söderort
2016-02-04	Expln	Remissvar programsamråd
2016-10-20	Expln	Förvärv av byggnader från S:t Erik Markutveckling AB. Hemställt till KF
2016-11-22	KF	Tilläggsavtal till huvudavtal nya tunnelbanan
2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program Slakthusområdet
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-06-08	Expln	Markanvisning av ett kvarter inom den första etappen
2017-08-24	Expln	Markanvisning av två kvarter inom den första etappen
2017-06-30	KF	Genomförandeavtal nya tunnelbanan Nacka/söderort
2017-12-07	Expln	Markanvisning av fyra kvarter och tre befintliga byggnader inom den första etappen
2018-02-22	Sbn	Godkänt Start-PM för den första etappens detaljplan

2018-

KF

Sidoavtal genomförande nya
tunnelbanan

Projektorganisation

Exploateringsnämnden är projektägare till projektet enligt stadens styrmodell för stora projekt (SSIP). En styrgrupp finns för projektet. Var tredje vecka träffas vid behov en operativ styrgrupp på enhetsschefsnivå. För det operativa arbetet finns flera projektgrupper med deltagare från exploaterings- och stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, S:t Erik Markutveckling AB och Nya tunnelbanan. Vid behov sker även andra avstämningar kontinuerligt med övriga berörda förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet Rivning mm i Slakthusområdet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Exploateringsnämnden ska ersätta Fastighets AB Palmfelt Center för de kostnader som uppkommer i samband med separeringen av byggnaderna på Sandhagen 10 samt evakuering av hyresgäster i parkeringshuset. Entreprenaderna för separeringen behöver genomföras av bolaget självt som fortsatt ägare av det större kontorshuset i vilket nät-/transformatorstationen ska inrymmas. Kostnaderna beräknas uppgå till ca 15 mkr och ingår i den övergripande utgiftsposten nedan. Det avtal som nu föreslås att nämnden tecknar med bolaget har tagits fram för att reglera denna ersättning.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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 skede negativt nettonuvärde om cirka 642 mnkr, som ryms inom befintligt inriktningsbeslut i KF från 2017. Inriktningsbeslutet för Slakthusområdet omfattar positivt nettonuvärde om 1 550 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå

beräknas till cirka 4 770 mnkr. Nuvärdet och täckningsgraden är god, och risken att projektet inte skulle bära sig om de osäkra utgiftsposterna ökar bedöms inte vara överhängande.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 733 mnkr för exploateringsnämndens del. Projektet har inga utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. De största utgifterna avser rivning, tillfällig och permanent teknisk försörjning till fastigheter inom området, marksaneringskostnader, logistikcentrum samt ett projektkontor.

Staden bekostar alla utredningar, projektering och entreprenad.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 733 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-3,1	-140,8	-207,3	-163,9	-217,5	-732,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-3,1	-140,8	-207,3	-163,9	-217,5	-732,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Utgifterna är fördelade enligt följande:

Aktivitet	Kostnad
Rivning	204
Iordningställande av mark	172
Projektering	21
Reserv	220
Övriga utgifter inkl. administration	116
Summa	733

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Inom rivningsprojektet finns ingen drift för Trafikkontoret eller Stadsdelsförvaltningen.

Idag är området inom ramen för fastighetskontorets förvaltningsuppdrag och drift för området kommer att övergå till exploateringskontoret under Q1 2019. Beräknad budget för gatudrift är 2,5 Mkr årligen. Med i detta delgenomförande är det beräknat för drift fram till 2021 då nästa delgenomförandebeslut planeras tas upp gällande delgenomförandebeslut etapp 1.

I delgenomförandebeslut för kommande etapper, kommer driftbudget för området beräknas löpande fram tills att området är helt utbyggt och överlämnat till förvaltningskede.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka förutsättningarna vid både rivning med byggnadssanering, flytt av anläggning samt marksanering.

Utflyttningen från området kommer ske under en följd av år och tidplanen är därför preliminär. Nya tunnelbanans tidplan är i sin tur beroende av laga kraftvunna beslut avseende järnvägsplan, miljödom, upphandling, detaljplan och bygglov vilket tillför osäkerheter i den tidplanen.

Rivning av byggnader kräver projektering och eftersom byggnaderna idag är uthyrda ger detta svårigheter att utföra de undersökningar som behövs för att skapa tillräckligt ingående kännedom om förutsättningar för rivning. Tiden mellan tomställning av byggnaderna för planering och projektering av rivning och tunnelbanans planerade tillträde är kort, 6-9 månader.

Marksaneringskostnader samt byggnadssanering är delvis svåra att förutspå då det på flera fastigheter står befintliga byggnader med hyresgäster. Där har varken byggnader eller mark kunnat förundersökas utan budgeten är baserat på en historisk inventering i området.

Områdets, idag, tekniska försörjning kommer att påverkas av rivningen då flera hus är sammanlänkade. Ny försörjning kommer behöva utföras innan rivning för att säkerställa funktionen av kringliggande hus. Omfattningen av dessa är relativt väl känd, men ändå en ekonomisk osäkerhet i projektet.

Baserat på ovanstående ekonomiska osäkerheter har projektet i kalkylering tagit större höjd för oförutsedda kostnader och därmed ökat risken i delprojektets ekonomi. Bedömningen är sammantaget en god prognossäkerhet i delprojektet.

Överenskommelse med Fastighets AB Palmfelt Center

Den föreslagna överenskommelsen med Fastighets AB Palmfelt Center illustrerar den typ av kostnader som delgenomförandebeslutet tar höjd för och som är påkallade av områdets invecklade infrastrukturförsörjning.

Entreprenaderna för att särskilja byggnaderna åt infrastrukturellt är översiktligt kalkylerade till ca 11 mkr. Därutöver utgår ersättning för evakueringskostnader om ca 4 mkr.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Slakthusområdet i sin helhet innebär ett positivt resultat för staden. Dock innebär detta delprojekt ett negativt resultat men är en förutsättning för tunnelbaneutbyggnadens markåtkomst samt fortsatt arbete och exploatering av Slakthusområdet.

Exploateringskontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för Rivning, marksanering och projektkontor med utgifter om cirka 733 mnkr för utredning, projekterings- och entreprenadarbeten m m för Slakthusområdet.

Genomförandefrågor Ettappindelning

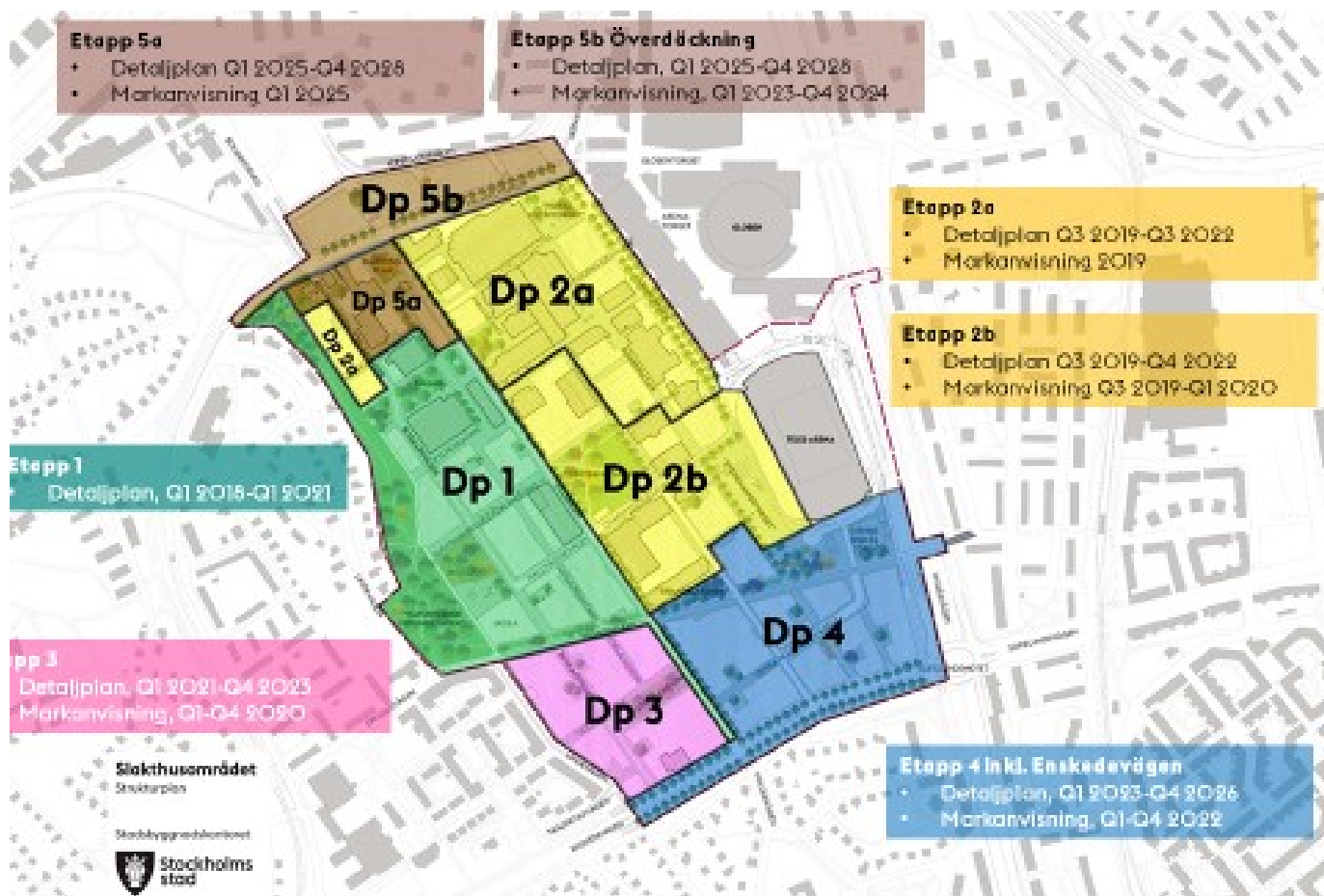


Illustration över preliminär ettappindelning och tidplan för markanvisning och detaljplaneläggning

Planering av rivning kopplat till ettappindelning, utbyggnation av tunnelbanan samt logistikyta för utbyggnationen av Slakthusområdet, se figuren på sid 4:

Etapp	Hus som ska rivas	Årtal
1	63, 42, 50, 44, 51, 56, 57, 58	2019-2021
2a	34	2022
2b	37, 12	2022
3, logistikyta	101, 102, 103, 62, 61, 60, 59	2019-2021
3, övriga	67	2022
4	100	2026
FUT	5, 6, 38 och 29	2020-2021

Etapp 2 innehåller en stor del befintliga byggnader som skall bevaras med bibehållen gatustruktur. Vissa etapper innehåller i princip bara nybyggnation, med omfattande ny- och ombyggnad av gator.

Merparten av rivningen för området sker tidigt i förhållande till projektets övriga tidplan för ny- eller ombyggnation av gatustruktur och kvarter. Detta för med sig stora utgifter för staden innan intäkter förväntas komma. Men för att möta tidplanen för nya tunnelbanan och en säker och effektiv framdrift av utbyggnaden av den nya stadsdelen Slakthusområdet så är rivningarna nödvändiga.

Tidplan och kommande beslut

Slakthusområdetprojektet har en översiktlig tidplan. Arbetet med den första detaljplanen startade under 2018 och beräknad start för andra detaljplanen är under 2019. Genom etappindelningen kommer exploateringsnämnden att fatta beslut om markanvisningar för nya etapper varvat med genomförandebeslut för etapperna under flera år. Byggnationen i Slakthusområdet kan därmed börja under 2021. Första inflyttning i Slakthusområdet beräknas kunna ske tidigast 2023. Hela området beräknas vara ombyggt till 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 2022 och 2026. Den nya tunnelbanan planeras att få två uppgångar i området. En nordlig uppgång planeras komma upp i fastigheten Sandhagen 8. Befintlig byggnad rivs och ny bebyggelse integreras med tunnelbanans 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 efter programområdet. Hela parken kommer att vara etableringsyta för tunnelbanebyggnaden, och anläggandet av parken är därför helt kopplat till den nya tunnelbanans tidsplan.

Den avsiktsförklaring staden har tecknat med Atrium Ljungberg kommer under året vidarebearbetas till skarpa avtal och planerat antagande är under Q1 2019.

Risker och osäkerheter

Projektet kommer att pågå under många år, varför det är utmanande att förutse stadens utgifter i projektet. Kostnaderna i projektet kan öka i form av t.ex. dyrare entreprenadkostnader, mer saneringsarbeten och dyrare evakueringskostnader än beräknat.

Projektering och genomförande av separeringen av byggnaderna inom Sandhagen 10 som utförs av Fastighets AB Palmfelt Center tar cirka ett år. Därefter beräknas det ta cirka 9-12 månader innan byggnaden kan vara riven. Överenskommelsen behöver därför tecknas och entreprenaderna påbörjas snarast.

Nya tunnelbanan planerar byggnationen med stationen och uppgångar under 2020/2021 – 2026. Stadens etappindelning har anpassats till tunnelbanans planerade utbyggnad. Under vissa perioder kommer det inte att vara möjligt för staden och byggaktörerna att utföra arbeten vid tunnelbaneuppgångarnas lägen. Ändras tunnelbanans tidplan får det således följd effekter på stadens och byggherrarnas tidplaner.

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 fastighetskontoret och med privata fastighets- och tomträttsägare i området genom fastighetsforum Slakthusområdet. Informationsbrev gemensamma med fastighetskontoret skickas regelbundet till hyresgäster och verksamma i området.

Projektet kommer också att upprätta en kriskommunikationsplan som är anpassad till delgenomförandet rivning och sedan också för de olika deletapperna.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Detta genomförandebeslut är ett nödvändigt steg för att förverkliga stadsomvandlingen i Slakthusområdet där en tät och attraktiv stadsdel för ca 9 000 innevånare i ett bra kommunikationsläge skapas.

Entreprenad för ombyggnad av byggnader inom Sandhagen 10 behöver påbörjas snarast.

För att tillförsäkra tunnelbanan markåtkomst enligt tidplan samt en i övrigt rationell utbyggnad av projektet är tidig planering, projektering och genomförande av rivningar en förutsättning. Utgifterna ryms inom det inriktningsbeslut som togs våren 2017 och projektets lönsamhet inom ramen för inriktningsbeslutet har inte ändrats.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för exploateringsnämndens budget
2. Överenskommelse med Fastighets AB Palmfelt center om ersättning för vissa infrastrukturombyggnader mm