

Handläggare
Margaretha Hult
08-508 266 16

Till
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Markanvisning för högskolelokaler och centrumändamål inom fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov till Atrium Ljungberg AB.

Markanvisning för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Atrium Ljungberg AB för specialanpassade högskoleutbildningslokaler och lokaler för centrumändamål inom Styckmästaren 1, 2, 4, del av Sandstugan 3, del av Enskede Gård 1:1 och del av Johanneshov 1:1.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom Styckmästaren 3 och 1.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 122 62
Växel 08-508 276 00
margaretha.hult@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

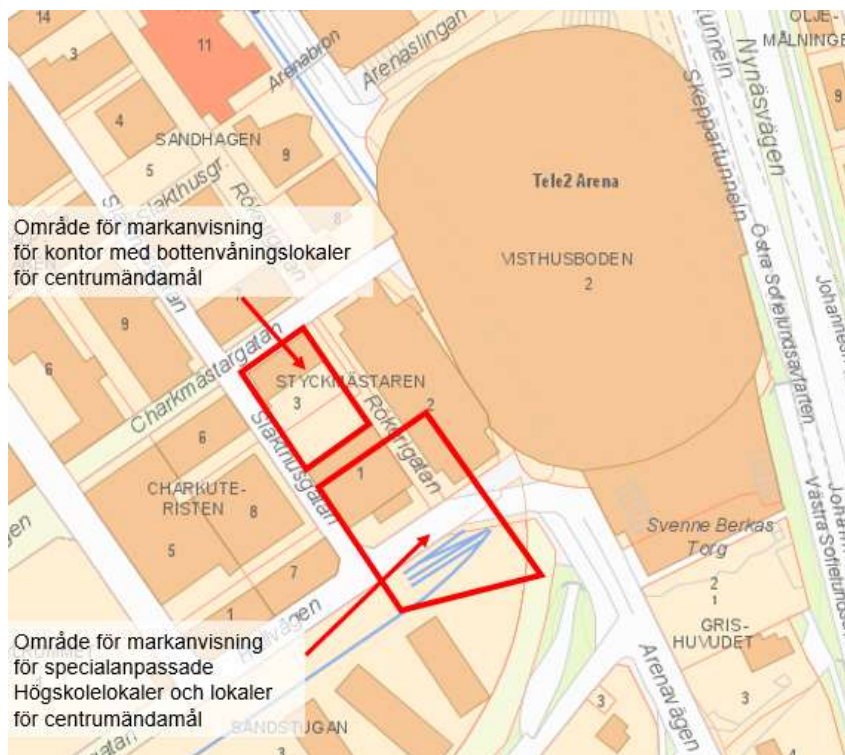
Sammanfattning

Detta ärende berör två markanvisningar till Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB i Slakthusområdets mellersta del.

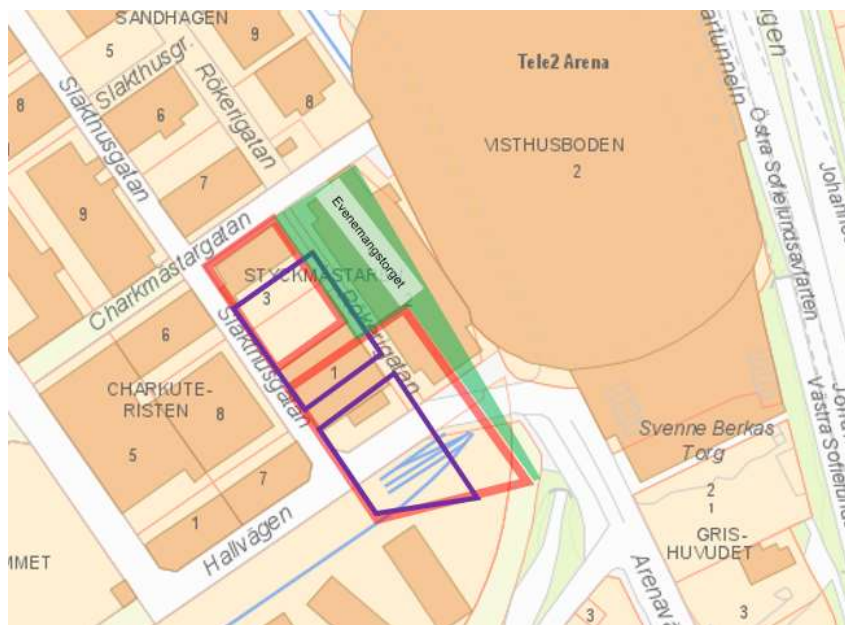
Den första syftar till att möjliggöra att Stockholms konstnärliga högskolor får samlade lokaler i Slakthusområdet. Det gäller cirka 25 000 kvm BTA högskoleutbildningslokaler och cirka 5 000 kvm BTA lokaler för möjlig utvidgning av högskolan, som också kan användas för centrumändamål. Atrium Ljungberg AB har avtal med Stockholms Konstnärliga Högskola om att utveckla högskolan på mark som Atrium Ljungberg AB haft option på markanvisning för, enligt aktieöverlåtelseavtalet med staden som godkändes av kommunfullmäktige 2019-05-06, nedan kallat Aktieöverlåtelseavtalet. Markanvisningen berör stadens fastigheter Styckmästaren 1, 2, 4, del av Sandstugan 3, del av Enskede Gård 1:1 och del av Johanneshov 1:1. Marken kommer föreslås upplåtas med tomträtt.

Den andra är också till Atrium Ljungberg AB tillsammans med det helägda dotterbolaget Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB för utveckling av fastigheterna Styckmästaren 3 och 1 med cirka 6 000 kvm ny BTA för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 föreslås prövas för ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Marken kommer även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt inklusive den delen av Styckmästaren 1 som berörs.

Bägge markanvisningarna förutsätter samarbete mellan Atrium Ljungberg AB och Stockholms Konstnärliga Högskola i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Stockholms Konstnärliga Högskola utbildar och forskar inom cirkus, dans, danspedagogik, film, media, opera, scenkonst och skådespel. I det fall samarbetet mellan parterna för lokaler för konstnärlig högskola samlat i Slakthusområdet, faller, så faller även markanvisningarna.



De två markområdena som är aktuella för markanvisning, illustreras med heldragna röda linjer



Område för optioner för markanvisning enligt aktieöverlåtelseavtalet mellan Staden och Atrium Ljungberg AB (beslutat i Kommunfullmäktige i maj 2019), illustreras i lila. I rött illustreras markområdena som är aktuella för markanvisning. I grönt illustreras ungefärlig utbredning av Evenemangstorget.

Sammanfattningsvis ser kontoret att detta bidrar till att uppnå stadens vision för Slakthusområdet om ett levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar. Kontoret fortsätter att styra utvecklingen av Slakthusområdet

med stort fokus på att söka högre intäkter och lägre utgifter så att projektet som helhet ska ha en ekonomi i balans, då högskolan innebär lägre intäkter än de tidigare planerade bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Bakgrund till markanvisningarna

Området för markanvisningarna ligger i den mellersta och södra delen av Slakthusområdet kring det planerade Evenemangstorget.

Slakthusområdet utgör tillsammans med Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen det samlade projektet Söderstaden. Vision Söderstaden 2030 antogs av kommunfullmäktige i juni 2010. För Slakthusområdet har ett program tagits fram som utgjorde underlag för det inriktningsbeslut som kommunfullmäktige fattade beslut om 2017. Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i exploateringsnämnden den 12 november 2020 och beslutades i kommunfullmäktige den 22 mars 2021. I Slakthusområdet pågår nu en omvandling från ett renodlat verksamhetsområde till en urban stadsdel där bostäder, handel och företagande samverkar med mat, kultur och upplevelser. Arenavägen föreslås bli en lokal huvudgata genom området för att avlasta de kringliggande gåfartsgatorna och ge en bra lösning för logistik och transporter till och från arenorna.

Staden har tillsammans med Atrium Ljungberg AB och Stockholms Konstnärliga Högskola genomfört en studie för att utreda förutsättningarna för att inrymma högskolans samlade lokalbehov i Slakthusområdet. Stockholms Konstnärliga Högskola utbildar och forskar inom cirkus, dans, danspedagogik, film, media, opera, scenkonst och skådespel. Studien visar att det finns goda förutsättningar för att pröva en högskolelokalisering i en detaljplan vid Evenemangstorget (Evenemangstorget illustreras i grönt i kartan ovanför). Platsen är delvis på områden där Atrium Ljungberg AB haft option på markanvisningar enligt Aktieöverlåtelseavtalet. Kvarteren som omfattas av optionerna illustreras i lila i kartan ovanför.

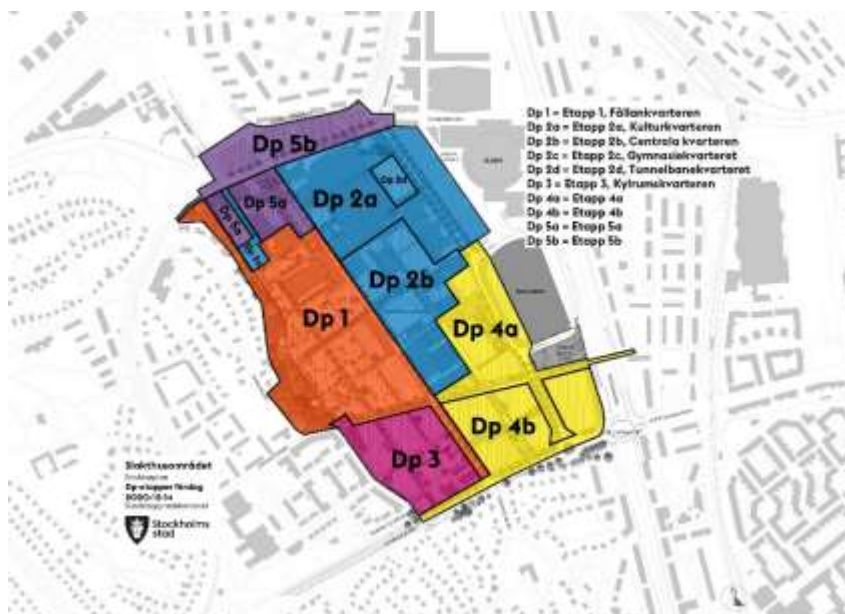
Optionerna gäller förutsatt att några av hyresgästerna i byggnader som Atrium Ljungberg AB förvärvade, har evakuerats. Andra villkor är att Bolaget och Staden har nått överenskommelse om exploatering för kvarter i dp 2a och 2b som markanvisats Atrium Ljungberg AB. Det första villkoret är uppfyllt. Planering pågår för att även det andra villkoret ska uppfyllas och det finns inget som tyder på att det inte skulle bli så. Med hänsyn till önskvärd

tidplan för inflyttning av Stockholms Konstnärliga Högskola, föreslår kontoret att inte invänta dessa överenskommelser om exploatering, utan utlösa optionerna med modifierat syfte och utsträckning, enligt detta tjänsteutlåtande.

Atrium Ljungberg AB och Stockholms Konstnärliga Högskola har tecknat en avsiktsförklaring 2021-03-09 om att anlägga och hyra högskolan på platsen för optionerna. Etablering av Stockholms Konstnärliga Högskola är i linje med visionen för Söderstaden-Slakthusområdet och uppdraget om att skapa ett levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar.

Det pågår planarbete i fem detaljplaner i Slakthusområdet, se karta nedan.

- Etapp 1 med 900 bostäder, grundskola, förskolor, idrottshall och parkeringsgarage/mobilitetshus,
- Etapp 2a med cirka 80 bostäder och cirka 78 500 kvm BTA kontor med bottenvåningslokaler och gymnasieskola
- Etapp 2c för att möjliggöra en gymnasieskola
- Etapp 2d för att möjliggöra en tunnelbaneuppgång för nya blåa linjen samt
- Etapp 3 för att möjliggöra 370 bostäder och 90 vård- och omsorgsboendeplatser



Pågående och planerade detaljplaneetapper i Slakthusområdet.

Området får mycket goda kommunikationer med den nya tunnelbanestationen för blå linje med uppgång i norra och mellersta Slakthusområdet. Järnvägsplanen för den nya tunnelbanelinjen (Kungsträdgården mot Nacka respektive Söderort) har vunnit laga kraft och planeras öppna för persontrafik år 2030. Aktuella markanvisningar ligger nära den södra tunnelbaneuppgången.

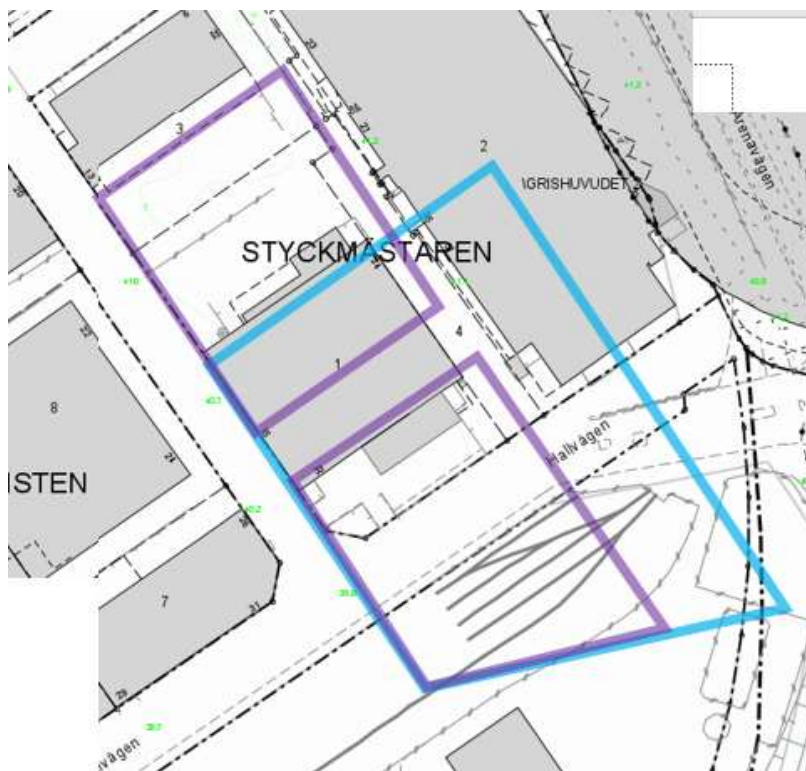
För planområdet 4a gäller idag sju stads- och detaljplaner som medger markanvändning industri för merparten av området. Utöver det tillåts bland annat användningarna centrumändamål, gata, park, natur och tunnelbana.

Aktuella markanvisningar

Markanvisning för konstnärlig högskola

Markområdet för konstnärlig högskola kommer att ligga centralt i Slakthusområdet invid det planerade Evenemangstorget. Det föreslås markanvisas för specialanpassade utbildningslokaler för konstnärlig högskola om cirka 25 000 kvm BTA och cirka 5 000 kvm BTA för en eventuell framtida utökning av högskolan som till en början kan används för centrumändamål.

Området utgör i dag delar av Styckmästaren 1, 2, 4, del av Sandstugan 3, del av Enskede Gård 1:1 och del av Johanneshov 1:1. Hela området ägs av staden.



Markområde illustreras i blått som föreslås för markanvisning till Atrium Ljungberg AB för lokaler för konstnärlig högskola och en mindre del lokaler för centrumändamål/högskolelokaler med avsikt att de ska användas av Stockholms Konstnärliga Högskola för en framtida utökning av ytor. Områdena för optionerna i Aktieöverlåtelseavtalet för markanvisning illustreras i lila.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industri.

Atrium Ljungberg AB har option på markanvisning för bostäder på delar av området för högskolan, se karta ovan. De har nu tecknat ett samarbetsavtal med Stockholms Konstnärliga Högskola om att utveckla en konstnärlig högskola på platsen. En konstnärlig högskola ligger väl i linje med visionen för Söderstaden. Därför föreslås Atrium Ljungberg AB få markanvisning för högskolelokaler med möjlighet till senare utvidgning om Stockholms Konstnärliga Högskola vill utöka sina ytor. I väntan på att Stockholms Konstnärliga Högskola ska påkalla optionen om att få utöka sina ytor, ges Atrium Ljungberg AB möjlighet att hyra ut lokalerna i byggnaden till andra hyresgäster.

Tomträttsavtal tecknas när detaljplanen vinner laga kraft.

Markpriser och principer för markanvisning

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Tomträttsavgälden för högskolelokaler i nyttjandet baseras på ett markvärde om 9 000 kr/m² BTA, prisläge 2020-01-01.

Markvärdet för kommersiellt ändamål är 12 000 kr/m² BTA för lokaler i bottenvåningen och 18 000 kr/ m² BTA för lokaler ovan bottenvåning, prisläge 2020-01-01.

Expertrådet ska behandla ärendet 2021-04-15, Dnr E2021-01163.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag på markanvisningsavtal vilket har undertecknats av Atrium Ljungberg AB.

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

- Byggherren ska följa de högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna parkeringstal. Byggaktören ska vidare ta fram en särskild resplan för fastigheten som ska beskriva transportbehov och vilka mobilitetsåtgärder som ska genomföras. Bilparkering ska lösas genom parkeringsköp i extern parkeringsanläggning.
- Byggherren ska följa det framtagna kvalitetsprogrammet för allmän plats och gestaltningsprogrammet för kvartersmark.
- Byggherren ska aktivt arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling och ska under detaljplanprocessen ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad och genomförandet av effektmålen för Slakthusområdet.
- Byggherren ska ansluta sig till och ta sin andel av kostnaderna för det logistikcentrum som kommer finnas under utbyggnadstiden.

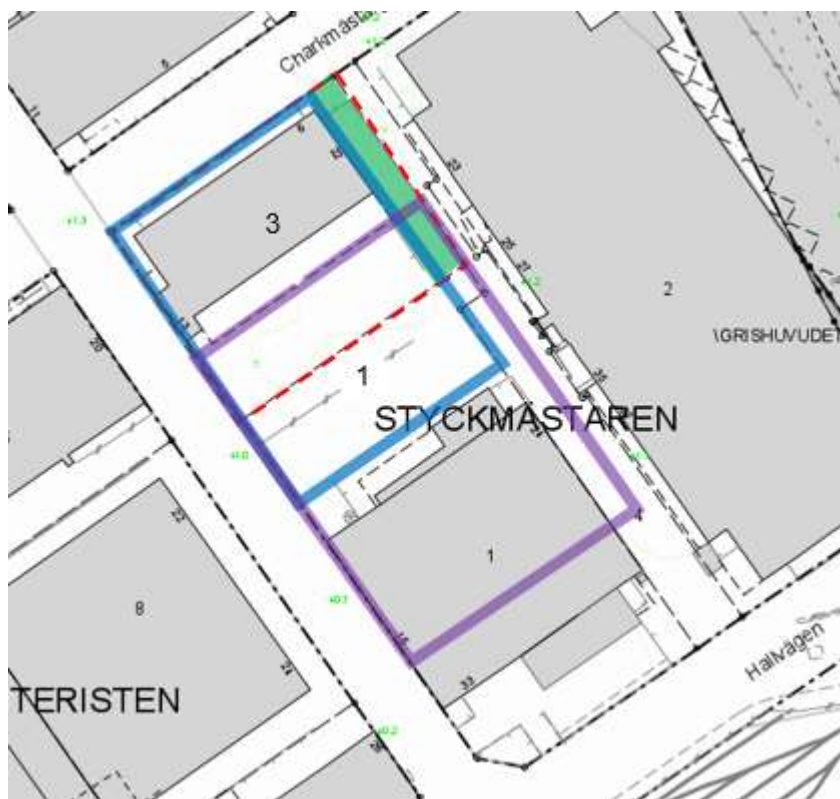
I markanvisningsavtalet anges också nedanstående principer som är specifika för markanvisningen:

- Bottenvåningen ska erbjuda variation i gestaltning och utformning, framför allt den östra sidan som har en lång fasad mot Tele2Arena. Minst en utåtvänd publik lokal mot Evenemangstorget ska skapas.
- Teknikutrymmen ska i allra möjligaste mån förläggas i källaren. En mindre del av teknikutrymme får förläggas på taket med ett indrag om 15 meter.

- Inlastning och avfallshantering ska ske från Slakthusgatan
- All cykelparkering ska förläggas på kvartersmark
- Om samarbetet mellan Atrium och Stockholms Konstnärliga Högskola om lokaler för konstnärliga högskola och möjlighet att utöka ytorna faller, så faller även den här markanvisningen till Bolaget.

Del av Styckmästaren 3 och del av Styckmästaren 1

Atrium Ljungberg AB föreslås också få markanvisning för kontor och centrumändamål på del av Styckmästaren 3 och del av Styckmästaren 1. Styckmästaren 3 är en tomträtt upplåten till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB. Befintlig byggnad är grönklassad och kulturhistoriskt värdefull. Del av Styckmästaren 1 ägs av Staden.



Markområde illustreras i blått som ska prövas för kontor och lokaler i bottenvåning för centrumändamål. I grönt illustreras ungefärlig yta som avses prövas för torg i detaljplanen. Option för markanvisning illustreras i lila.

Bolaget har uppfyllt villkoren för att erhålla markanvisning inom Styckmästaren 1 och 4 i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industri.

Tillägg till tomträttsavtal för Styckmästaren 3 tecknas när detaljplanen vinner laga kraft. Atrium Ljungberg AB avser ändra markanvändningen för den kulturklassade byggnaden till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

I del av fastigheterna Styckmästaren 3 och 1 avser Atrium Ljungberg AB utveckla cirka 6 000 kvm ny BTA kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål. Beroende på hur Markområdet utformas blir det antingen en nyupplåtelse av tomträtt på del av Styckmästaren 1 eller tillägg till tomträttsavtal för Styckmästaren 3 för utvidgning när detaljplanen vinner laga kraft.

Markpris och principer för markanvisning

Marken avses fortsatt upplåtas med tomträtt och eller nyupplåtas med tomträtt beroende på fastighetsbildningen.

Tomträttsavgälden för lokaler i bottenvåning för centrumändamål i nyttjandet baseras på ett markvärde om 12 000 kr/m² BTA för lokaler i bottenvåning och 18 000 kr/ m² BTA för lokaler ovan bottenvåning. Prisläge 2020-01-01.

Expertrådet ska behandla ärendet 2021-04-15, Dnr E2021-01163.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret har upprättat ett förslag till markanvisningsavtal vilket har undertecknats av Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB.

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

I markanvisningen för Atrium ingår, principer som är specifika för markanvisningen:

- Nätstationer ska byggas och integreras i källaren till den nya byggnaden för att försörja flera kvarter i närområdet. Ett samarbete och planering tidigt i planprocessen behövs mellan Atrium Ljungberg AB och Ellevio

- En del av Styckmästaren 3 föreslås prövas för torg och övergå till stadens fastighet utan ersättning
- Om samarbetet mellan Atrium och Stockholms Konstnärliga Högskola om lokaler för konstnärliga högskola och möjlighet att utöka ytorna faller, så faller även den här markanvisningen till Bolaget.

Tidigare beslut

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

| | | |
|------------|-------|---|
| 2010-06-21 | KF | Vision Söderstaden |
| 2017-02-02 | SBN | Godkänt program |
| 2017-04-03 | KF | Inriktningsbeslut Slakthusområdet |
| 2018-12-10 | ExplN | Markförberedande åtgärder samt köp av parkeringshus på Sandhagen 15 (tidigare del av Kylhuset 28) genom S:t Erik Markutveckling AB |
| 2019-05-06 | KF | Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg AB (bland annat Sandhagen 14) Aktieöverlåtelseavtalet |
| 2021-03-22 | KF | Reviderat inriktningsbeslut Slakthusområdet och genomförandebeslut etapp 1 |

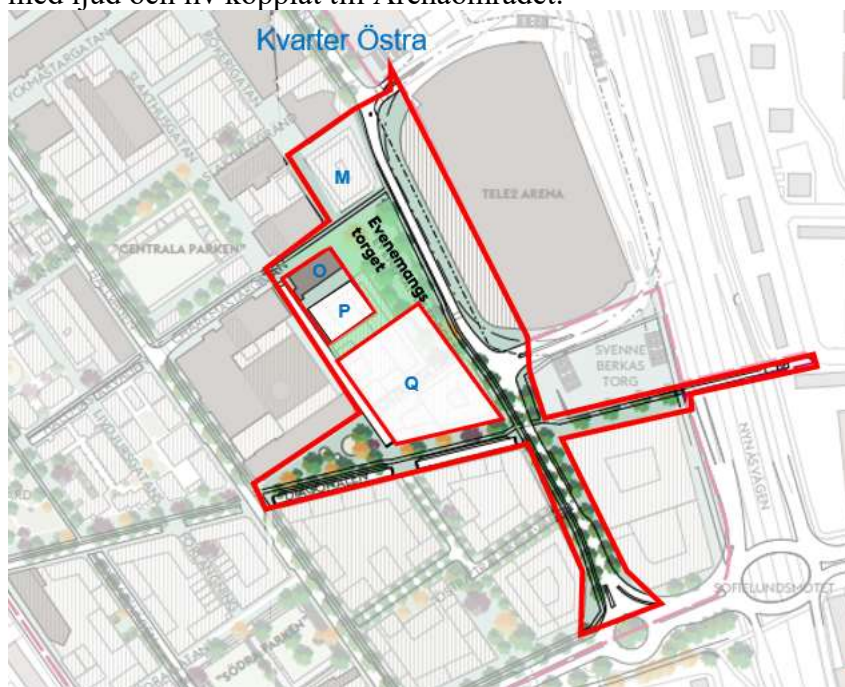
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Den behöver omfatta ett större område runt Evenemangstorget och även vägar och gångvägar till området, bland annat Arenavägen och kopplingen över Nynäsvägen till Blåsut. Se förslag till område för detaljplan nedan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Strukturen för Evenemangstorget och södra Slakthusområdet har omarbetats jämfört med planprogrammet från 2017. Arenavägen föreslås nu bli en lokal huvudgata genom området. Det ger en

robust trafiklösning som avlastar de kringliggande gåfartsgatorna och ger en bra lösning för logistik och transporter till och från arenorna. Markanvändningen närmast Evenemangstorget och längs med södra Arenavägen föreslås få fler verksamheter istället för bostäder för att bebyggelse och funktion ska fungera bättre med ljud och liv kopplat till Arenaområdet.



Område för detaljplan 4a för södra Slakthusområdet. Markområde för markanvisning för centrum och kontor (Kvarter O och P). Markområde för markanvisning för högskola och centrum (Kvarter Q).

Förslaget med högskolelokaler för Stockholms Konstnärliga Högskola påverkar också strukturen genom att det inte blir några bostäder i den här delen och mindre kontor och lokaler för centrumändamål. För att högskolan ska få plats behöver också Evenemangstorget blir mindre än i planprogrammet.

I etapp 4a ingår totalt 45 000 kvadratmeter BTA för högskola, kontor och lokaler för centrumändamål.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Slakthusområdet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Kontoret arbetar för att intäkterna och utgifterna kopplade till de aktuella markanvisningarna ska rymmas inom ramen för det reviderade inriktningsbeslutet som beslutats i kommunfullmäktige den 22 mars 2021.

Det reviderade inriktningsbeslutet för helheten har ett nuvärde om 519 mnkr exklusive skuggkalkyl för idrottshall och skola.

Nuvärdet bygger på en annan markanvändning än det som markanvisas i och med detta beslut med högskola och kontor. Tidigare planerades i den här delen ca 120 bostäder, kontor och lokaler för centrumändamål. Det är en minskning med 4% av bostäderna samtliga bostäder i Slakthusområdet.

Den markanvändning som det reviderade inriktningsbeslutet byggde på med den högre andel bostäder gav högre intäkter än vad nuvarande förslag med en högskola ger. Nuvärdet för Slakthusområdet projektet sjunker med ca (-)300 mnkr till 219 mnkr.

Kontoret söker lösningar för att kompensera inkomstbortfallet, bland annat genom högre exploatering, framför allt i bostadsdelarna, vilket får hanteras i planprocessen. Det ger ett också ett tillskott av bostäder.

Stadens investeringsutgifter bedöms i etapp 4a till cirka 600 mnkr exklusive rivning av husen i Evenemangstorget. Rivningarna ryms inom ramen för ekonomin som redovisas i genomförandebeslutet för markförberedande åtgärder för Slakthusområdet.

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

Staden står för kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Slakthusområdet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Jämfört med tidigare planering innebär aktuella markanvisningar cirka 120 färre bostäder i denna del av Slakthusområdet.

Översiktsplan, planprogram och stadens budget

Mål som etappen bidrar till att uppfylla rör:

- stadens vision om Slakthusområdet för att bland annat skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar
- Bevarandet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna
- Socialt värdeskapande stadsutveckling

Arbetsplatser och lokaler

Föreslagen utvecklingen genom markanvisningarna i detta ärende uppgår till ca 36 000 kvm ny BTA för högskolelokaler och lokaler för centrumändamål, vilket motsvarar ca 800 arbetsplatser.

Befintlig byggnad (uppförd under 1950- och 1960-talet) inrymmer industri och lokaler och ska få ändrad markanvändning till kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål.

Energihushållning

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

Påverkan på barn

Stadsutveckling som knyter ihop stadsdelar och tillåter en blandning av bostäder, arbetsplatser, mobilitetshus, parker och torg bedöms öka tryggheten och öka möjligheterna för barn och ungdomar att röra sig i sin närmiljö. Det kan också vara positivt för trygghet att området befolkas mer jämnt under dygnets alla timmar.

Jämställdhet

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

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

De aktuella markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet och i projektet läggs stor vikt vid trygga stråk

och parker och aktiva bottenvåningar för att öka tryggheten. Tillsammans med arenaverksamheten som granne i kvarteret kommer dagbefolkningen och evenemangsbesökarna på kvällarna bidra till att befolka det offentliga rummet under fler tider på dygnet.

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan som är samordnad med den övergripande tidplanen som finns för Slakthusområdet.

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

Risker och osäkerheter

Påverkan tidplan, detaljplan, genomförande, övriga generella risker

- Det finns en risk att detaljplanerna överklagas vilket förskjuter byggstarten både för staden och för byggherrarna. Det finns många aktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet. Samordning mellan olika aktörer och parter måste ske. En gemensam tidplan för genomförandet i Slakthusområdet ska tas fram som aktörerna behöver förhålla sig till.
- Överenskommelse med tomträttsinnehavare eller fastighetsägare för blivande allmän gata och arbetsyta för att utföra Stadens arbete, behöver hanteras i avtal.
- Överklagan från myndigheter får en påverkan på tidplanen för genomförandet av detaljplanen för 4a.
- Projektet kommer att pågå under många år varför det är svårt att förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. I nuläget, med avmattad konjunktur, bedöms de största riskerna vara osäkert prisläge för byggrätter samt risk för dyrare entreprenadkostnader i samband med bland annat schakt- och ledningsarbeten. Risk för ökade kostnader

finns i det fall projektet inte kan följa en effektiv utbyggnadsordning för allmän platsmark.

- En risk att projektet som helhet går med förlust i och med ändrad markanvändning till högskola i stället för en högre andel bostäder och kontor som skulle gett högre intäkter.
- En risk att Atrium Ljungberg AB/Stockholms Konstnärliga Högskola inte kan hålla sin tidplan om terminsstart i nya lokaler i Slakthusområdet januari 2029

Kontoret arbetar genom projektstyrning och i samverkan med andra förvaltningar och bolag för att minimera utfallet av riskerna.

Kommunikation

Projektet ingår i Söderstaden med styrgrupp från olika förvaltningar och stadsledningskontoret. Styrgruppen informeras kontinuerligt om projektets framskridande. Frågan om markanvisning för konstnärlig högskola är förankrad i styrgruppen.

Söderstaden har en kommunikationsplan och det finns ett fastighetsägarforum där berörda fastighetsägare och tomträttsinnehavare informeras om och diskuterar utvecklingen.

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningarna är ett led i omvandlingen av Slakthusområdet från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Kontoret ser positivt på aktuella markanvisningar och planläggning av etapp 4a.

Stockholms Konstnärliga Högskola i Slakthusområdet stärker visionen för Söderstaden-Slakthusområdet genom att bidra till ett levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar. Den ökar mångfalden av verksamheter och målgrupper till området och är en del i en långsiktig socialt värdeskapande stadsutveckling. Det bidrar också till ett livfullt stadsliv under en stor del av dygnet med en högskola centralt i Slakthusområdet.

Dessa positiva värden väger upp tappet av intäkter som det innebär att etablera en högskola i stället för tidigare planerade bostäder, kontor och centrumverksamhet. Kontoret kommer att fortsätta styra projektet med stort fokus på att söka högre intäkter och lägre utgifter för att projektet som helhet ska ha en ekonomi i balans.

Utöver högskolans värdeskapande etablering innebär markanvisningarna och detaljplanen 4a att Globenområdets arenor och Blåsut, kan kopplas ihop med Slakthusområdets breda utbud av mat, kultur och upplevelser. Mångfalden av verksamheter och evenemang ska göra Söderstaden till en dynamisk och levande mötesplats, där alla känner sig välkomna. Genom hållbar stadsutveckling skapas en ny trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare.

Slut