

**Handläggare**  
Emma Kölborg  
08-508 876 57

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för gymnasieskola inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 och del av fastigheten Kylhuset 15 i Johanneshov med Atrium Ljungberg AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 och del av fastigheten Kylhuset 15 för projekt Slakthusområdet till en investeringsutgift om 45,2 miljoner kronor och en investeringsinkomst om 0,6 miljoner kronor.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Maria Jäger  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 57  
Växel 08-508 276 00  
Emma.kolborg@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Ärendet avser överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för gymnasieskola och Komvux till Atrium Ljungberg AB och genomförandebeslut för Slakthusområdets etapp 2C. Gymnasieskolan ska rymma ca 800 elever och omfattar cirka 7 600 kvm BTA.

Överenskommelsen tecknas med bakgrund i den markanvisning som Atrium Ljungberg AB erhöll 2020-06-11 för en kommunal gymnasieskola inom del av fastigheten Johanneshov 1:1. Markanvisningen var till en början en option i Aktieöverlåtelseavtalet mellan Stockholms kommun, Atrium Ljungberg och S:t Erik Markutveckling AB som kommunfullmäktige fattade beslut om 2019-05-06.

I detaljplanen för Slakthusområdets etapp 2C ingår även utbyggnad av ny allmän platsmark i form av nya gator. Staden genomför och bekostar utbyggnad av den allmänna platsen och ledningsomläggningar. Planområdet inkluderar delar av fastigheten Kylhuset 15, upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB. Överenskommelse om vissa markfrågor m.m. inom Kylhuset 15 och ett tilläggsavtal till tomträttsavtal tecknas mellan Staden och Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB för att reglera parternas ansvar och skyldigheter samt för godkännande av nödvändiga fastighetsregleringar.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2024 och skolstart bedöms till år 2026.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om cirka 12 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 67 procent. Det negativa nettonuvärdet motiveras av att stor del av den allmänna platsmarken som staden investerar i från början var tänkt att byggas ut i samband med den kommande detaljplaneetappen 5A. Det innebär att det negativa nettonuvärdet ryms inom det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som kommunfullmäktige beslutade om 2021-03-22.

Projektet fyller ett behov som uppkommer till följd av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

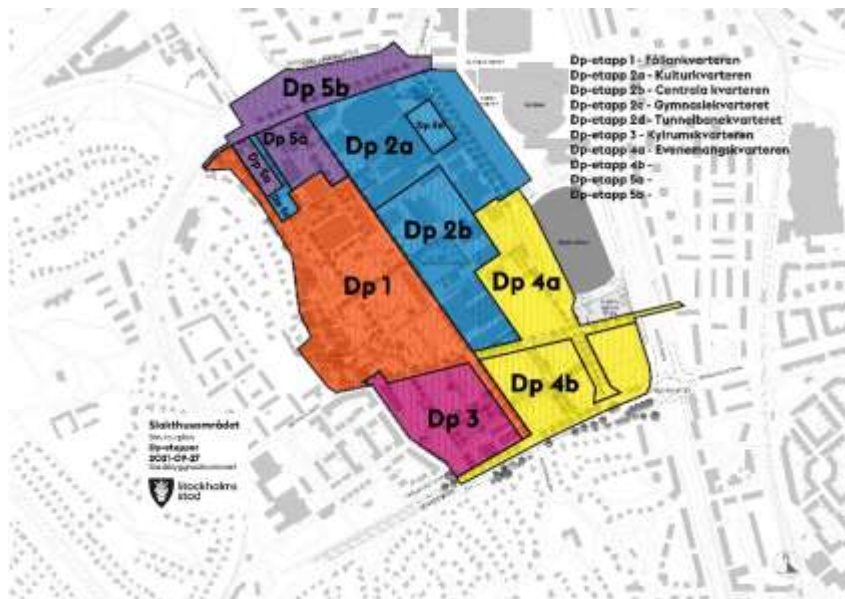
## Bakgrund till överenskommelsen

Atrium Ljungberg erhöll 2020-06-11 markanvisning för en kommunal gymnasieskola inom del av fastigheten Johanneshov 1:1. Markanvisningen var till en början en option i Aktieöverlåtelseavtalet mellan Stockholms kommun, Atrium Ljungberg och S:t Erik Markutveckling AB som kommunfullmäktige fattade beslut om 2019-05-06.



*Strukturplan över Slakthusområdet med markanvisat kvarter till Atrium Ljungberg markerat i rött.*

Den blivande fastigheten har en areal om ca 1400 kvm och är belägen i etapp 2C i den nordvästra delen av projekt Slakthusområdet. Omkringliggande bebyggelse utgörs av Atrium Ljungbergs tomträtt Kylhuset 15, som är planerad att ingå i den kommande detaljplaneetappen 5A, och Slakthusområdets etapp 1 med de planerade parkerna Fällan och Naturparken. Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft 2021-05-11.



*Etapp 2c illustreras i blått i den nordvästra delen av Slakthusområdet.*

Fastigheten ska upplåtas med tomträtt med användningsområde gymnasieskola och Komvux. Sedan tidpunkten för markanvisning har kommunfullmäktige fattat beslut om nya riktlinjer för avgäldsnivån för skola vilket innebär en lägre avgäldsnivå än vid tidpunkten för markanvisningen.

Gymnasieskolan ska rymma ca 800 elever och är tänkt att nyttja idrottshallen som planeras inom Slakthusområdets första etapp. Exploateringsnämnden tar beslut om överenskommelse om exploatering för idrottshallen 2022-06-09.

I enlighet med markanvisningen har möjligheten till skolgård utretts under detaljplaneprocessen. Slutsatsen är att skolan inte kommer att erbjuda egen gård för utevistelse, utan att eleverna är hänvisade till allmän plats samt till takterrass på våning 4 och sittkajer längs fasaden i bottenvåningen. Omgivande allmän plats bedöms kunna programmeras med möblemang som främjar aktivitet. Skolan ligger i direkt anslutning till parken Fällan och den bilfria gatan Västra gatan.

Befintlig bebyggelse inom området för den nya fastigheten ägs av staden och hyrs ut som evenemanglokal till Atrium Ljungberg AB samt kontor och lager till Huset på Berget AB. Hyresgästerna ska avflytta lokalerna under 2022 innan staden påbörjar rivningsarbeten under första kvartalet 2023.

Under arbetet med framtagande av detaljplanen har området för uppförandet av gymnasieskolan kommit att utökas till att inkludera del av fastigheten Kylhuset 15, upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB. Området har kommit att utökas för att inrymma det planerade elevantalet. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att fastighetsreglering av området till den blivande skolfastigheten genomförs.



*Karta med fastigheten Kylhuset 15 markerad i **blått**. Mark som överförs från Kylhuset 15 till Johanneshov 1:1 markerad i **grönt**. Mark som överförs från Kylhuset 15 till del av en ny fastighet (gymnasieskolan) markerad i **gult**. Ny fastighet planlagd för gymnasieskola markerad i **mörkgrått**.*

I detaljplanen för Slakthusområdets etapp 2C ingår även utbyggnad av ny allmän platsmark i form av gatorna (del av) Västra gatan och Bolidenvägens förlängning. Staden genomför och bekostar utbyggnad av den allmänna platsen och ledningsomläggningar. Västra gatan är lokaliserad norr om fastigheten för gymnasieskolan och är planerad att bli en bilfri gata som utformas med plats för aktivitet och vistelse. Bolidenvägens förlängning blir enkelriktad för biltrafik norrut från Boskapsvägen och ansluter till Palmfeltsvägen. Bolidenvägens förlängning inrymmer också cykelbana och trädplanteringar. Inom detaljplanen utgör ca 60 procent allmän platsmark.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 2019-11-28 Start-PM för gymnasieskolans detaljplan. Detaljplanen var på samråd våren 2021 och beräknas antas augusti 2022.

## Tidigare beslut

2017-02-05	Expln	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	Sbn	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg
2019-11-28	Sbn	Godkänt Start-PM för gymnasieskolans detaljplan
2020-06-11	Expln	Beslut om markanvisning för gymnasieskola till Atrium Ljungberg AB

## Kommande beslut

2022-06-13	KF	Kommunfullmäktige behandlar ärendet med hyresavtalet
2022-08-25	Sbn	Beslut om antagande av detaljplan

## Överenskommelse om vissa markfrågor m.m. inom Kylhuset 15

Staden och Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB tecknar en överenskommelse om vissa markfrågor m.m. inom Kylhuset 15 med anledning den nya detaljplanen för etapp 2C. Fastigheten Kylhuset 15 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB och ägs av staden. Överenskommelsen hanterar parternas ansvar och skyldigheter samt reglerar godkännande av nödvändiga fastighetsregleringar. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Kylhuset 15 tecknas också mellan parterna. Överenskommelsen om vissa markfrågor m.m. för Kylhuset 15 och tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas i samband med överenskommelse om exploatering för gymnasieskolan.

Staden bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för den nya detaljplanen.

## Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för den blivande skolfastigheten tecknas med Atrium Ljungberg AB som ska uppföra och äga gymnasieskolan. Användningen i tomträttsavtalet är gymnasieskola och Komvux.

Tomträttsavgälden sätts i enlighet med den, vid tidpunkten för tomträttsavtalets tecknande, av kommunfullmäktige beslutade nivån.

Ett dotterbolag till Atrium Ljungberg AB har 2022-03-30 undertecknat ett villkorat hyresavtal för gymnasieskola och Komvux med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). För det fall hyresavtalet med SISAB inte blir gällande ska Atrium Ljungberg AB ändå exploatera tomträtten med bebyggelse enligt tomträttsavtalet. Atrium Ljungberg AB har då möjlighet att teckna hyresavtal med annan aktör.

Den på fastigheten befintliga bebyggelsen ska rivras av staden och Atrium Ljungberg AB uppför sedan den planerade skolbebyggelsen om ca 7 600 kvm total BTA. Skärmtak får uppföras ovan entréer över allmän plats enligt bestämmelser i detaljplanen. För att säkra rättigheten ska avtalsservitut tecknas.

Den blivande fastigheten ska anslutas till stationär sopsugsanläggning inom Slakthusområdet.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 45,2 miljoner kronor.

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

## **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 12,0 miljoner kronor motsvarande 200 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Anledningen till det negativa nuvärdet är att en stor andel av detaljplaneområdet utgörs av allmän platsmark som ska anläggas av staden i form av en ny lokalgata som ansluter Slakthusområdet med Palmfeltsvägen i norr. Den nya lokalgatan kommer också att

---

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

tjäna tilltänkt bebyggelse inom kommande etapp 5A för vilken detaljplan ännu inte startat.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,3.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 45,2 miljoner kronor, varav 1,9 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av Västra gatan och Bolidenvägens förlängning. Ca 9,0 mnkr avser finplaneringen av Bolidenvägens förlängning vilken förutsätter ett antagande av detaljplanen för etapp 5A.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor, vilket är ersättningar från ledningsägare med anledning av markarbeten som utförs av staden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 616 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 67 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 45,2 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-2,0	-7,0	-8,1	-5,0	-21,2	-45,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-7,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-21,2</b>	<b>-44,7</b>
Försäljningsinkomst							



Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,0 miljoner kronor per år.

### Ekonomiska osäkerheter

Projektet omfattar hög andel utbyggnad av allmän platsmark i förhållande till planområdets areal. Projektet har i nuvärdekalkylen tagit höjd för kostnader som kan uppstå till följd av utvecklingen i omvärlden.

Norr om gymnasieskolan och på båda sidor om Bolidenvägens förlängning planeras för den kommande detaljplanen för etapp

5A. Några av de ekonomiska osäkerheterna för etapp 2C beror av utvecklingen i etapp 5A som ansluter direkt till projektet. Det finns dels en osäkerhet i när detaljplanen för 5A kan starta och dels en risk i att den överklagas. Finplaneringen av Bolidenvägens förlängning inom etapp 2C inväntar planläggningen inom etapp 5A. Det medför en risk att utgifterna för den permanenta finplaneringen skjuts framåt i tiden.

Även om det bedöms som högst osannolikt finns det en risk att detaljplanen för etapp 5A inte vinner laga kraft och att marken inom tomträtten på Kylhuset 15 förblir planlagd enligt gällande detaljplan. Om det scenariot inträffar blir konsekvensen att de permanenta lösningarna för medieförsörjningen på tomträtten Kylhuset 15 måste utredas av tomträttshavaren vilket kan bli en förhandling om finansieringsansvar samt att färdigställandet och gestaltningen av Bolidenvägens förlängning kan komma att ändras för att anpassas med befintliga ytor på Kylhuset 15. Projektet har tagit höjd för den risken genom ett riskpåslag.

I övrigt finns det i nuvärdekalkylen ett riskpåslag för oförutsedda risker. Inkomsterna i projektet bedöms inte utvecklas annorlunda än vad som anges i kalkylen.

### **Slutsats-ekonomi**

Det negativa nettonuvärdet för Slakthusområdets etapp 2C påverkar nuvärdet för hela projektet Slakthusområdet. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela Slakthusområdet redovisar däremot positivt nettonuvärde om 347 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Projektet ingår i Slakthusområdet som är ett stort stadsutvecklingsprojekt i söderort med attraktivt centrumnära läge. Projektets måluppfyllnad redovisades i inriktningsbeslutet från april 2017.

Projektet möjliggör en gymnasieskola lokaliserad nära de planerade tunnelbaneuppgångarna i centrala parken vilket underlättar resande med kollektivtrafik. Förhoppningsvis kan en ny gymnasieskola i söderort även bidra till ökat resande med cykel. Ett av Slakthusområdets cykelstråk ligger i direkt anslutning till gymnasieskolan.

## Lokaler

Gymnasieskolan planeras för omkring 800 elever och 60 anställda. Samtidigt försvinner ett antal arbetstillfällen i de lokaler som ska rivas, samt byggas om för nytt ändamål. I de befintliga lokalerna finns bl.a. en nattklubb.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är föroreningar i mark, dagvatten- och skyfallshantering och buller.

Vissa markföroreningar har påträffats i en punkt nära detaljplanområdet. Bedömningen är att risken för föroreningar inom kvartersmark kan hanteras. Vidare undersökning av gatumark kommer att utföras i samband med schaktarbete och åtgärder utförs i samband med groventreprenaden och i enlighet med Slakthusområdets masshanteringsplan.

Dagvatten bedöms till stor del kunna hanteras inom planområdet genom skelettjordar i gatan. Det dagvatten som inte kan hanteras inom detaljplanen hanteras i intilliggande planområde. Provisorisk hantering av dagvatten är nödvändig fram till dess att dagvattenledningar i Bolidenvägens förlängning och Palmfeltsvägen har byggts ut. Den provisoriska dagvattenhanteringen avses att hanteras genom anslutning av en dräneringsledning på allmän platsmark till befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet för etapp 2C. Den permanenta utbyggnaden är beräknad att ske när detaljplanen för etapp 5A är antagen. Skyfallsrisker har setts över och hanteras inom projektet vid utförande. Det bedöms inte föreligga någon risk att befintlig bebyggelse efter exploateringen ges försämrade förutsättningar vid skyfall.

Buller inomhus bedöms kunna hanteras genom rätt val av byggtekniska åtgärder. Utomhus bedöms ljudmiljön vara godtagbar till god.

Markförhållandena på platsen för gymnasieskolan bedöms vara goda. Platsen är idag bebyggd och omgiven av hårdgjord asfalterad yta. Viss bergschakt bedöms nödvändig inom delar av den nya fastigheten.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som tas i anspråk är redan hårdgjord och utan växtlighet. Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta har

därför utretts. Staden kommer inom den allmänna platsen att plantera träd.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", ver 2.0.

## Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer, med hjälp av ramper, att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Planerade gator uppfyller tillgänglighetskraven avseende lutningar och övrig tillgänglighetsanpassning.

Platsens förutsättningar gör att det inte har bedömts möjligt att inom kvartersmark uppnå stadens riktlinje för avstånd om högst 10 meter mellan entré och parkeringsplats för rörelsehindrade. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska säkras inom allmän platsmark intill skolbyggnaden.

## Påverkan på barn

En ny, modern gymnasieskola bedöms ha en positiv påverkan på barn och ungdomar i sin helhet och bidrar till att området befolkas mer under dagtid. Gymnasieskolans elever kommer ha möjlighet att nyttja idrottshallen i etapp 1 och därmed aktiveras inom idrotten.

## Jämställdhet

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

Under planprocessen har stor vikt lagts vid trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom att säkra genomsiktighet i bottenvåningslokalerna och planera för ett flöde av människor i det offentliga rummet längs skolans alla fasader under olika tider på dygnet. Cykelparkeringarna på kvartersmark har placerats längs gångstråket vid berget för att skapa ett naturligt flöde av människor på den platsen och integrerade sittkajer byggs i

skolans alla fasader. Särskild vikt har lagts vid belysningen av bergväggen som belyses från flera belysningskällor.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I Slakthusområdet finns ett övergripande konstprogram framtaget som ligger till grund för projektet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Staden kommer att genomföra rivning under första halvan av 2023. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden att genomföra omfattande schakt-, lednings- och gatuarbeten innan kvartersmarken kan tillträdas och bolaget kan påbörja sin byggnation.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2024 och skolstart bedöms till år 2026.

Staden kommer att färdigställa och finplanera Västra gatan till hösten 2026. Staden bygger även om och gör en tillfällig finplanering av Bolidenvägens förlängning med cykelbana och genomfart för biltrafik norrut med anledning av att gatan går rakt igenom den ännu inte startade detaljplaneetappen 5A. Staden kommer att avvakta den permanenta finplaneringen av Bolidenvägens förlängning fram till dess att arbetet med etapp 5A kommit längre, preliminärt till år 2029.

## Risker och osäkerheter

Gymnasieskolans tidplan har varit beroende av att flera kommunala beslutsprocesser samspelar. De största riskerna för förseningar med anledning av detta har nu passerat. Det finns en fortsatt risk att detaljplanens antagande skjuts framåt ytterligare i tiden och att den därefter överklagas.

För att Atrium Ljungberg ska kunna påbörja byggnationen på den nya fastigheten behöver staden ha färdigställt rivningsarbeten samt arbeten med ledningsomläggningar och arbetsgator. Staden har vid nuvarande tidpunkt färdigställt upphandlingen av både rivningsentreprenaden och entreprenaden för ledningar och arbetsgator. Båda entreprenörerna är redan på plats i Slakthusområdet och utför arbeten inom ramen för andra

genomförandebeslut i Slakthusområdet, vilket är positivt och minskar risken för förseningar. En annan risk är att det vid tidpunkten för Atrium Ljungbergs planerade byggstart inom kvarteret kommer finnas många olika byggaktörer i området vilket kan försena och komplicera genomförandet både för staden och Atrium Ljungberg.

Det finns en risk att den provisoriska dagvattenhanteringen inte kan genomföras med planerad anslutning av dräneringsledningen till befintliga dagvattenledningar intill planområdet. Risken bedöms vara liten och utredningen väntas vara klar innan beslut om antagande av detaljplanen kan ske.

Risken för markföroreningar bedöms som hanterbara i projektet. Eventuella markföroreningar bedöms inte påverka tid eller ekonomi eftersom provtagning och sanering finns med i projektets planering.

## **Kommunikation**

För gymnasieskolan har förslaget, förutom med stadsbyggnadskontoret, även diskuterats med SISAB, utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret. Samtliga nämnda förvaltningar och bolag är medvetna om att kontoret avser teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för gymnasieskola och Komvux till Atrium Ljungberg.

En fråga som involverat samtliga av nämnda förvaltningar och bolag är möjligheterna till skolgård inom projektet. Samtliga är medvetna om de begränsningar som legat till grund för slutsatsen om att skolgård inte varit möjlig inom projektet.

Förslaget har även diskuterats med trafikkontoret som framfört vikten av fri sikt i hörnen mot Boskapsvägen med anledning av cykelbanan. Trafikkontoret har i övrigt varit involverade i projekteringen av den allmänna platsen.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet eftersom det ger ett tillskott av arbetsplatser och en ny gymnasieskola som är lokaliserad i ett kollektivtrafikhögt läge med goda möjligheter för ökat resande med cykel.

Den nya allmänna platsmarken som tillskapas genom Västra gatan och Bolidenvägens förlängning kommer bidra positivt till Slakthusområdets gatuliv och öka tryggheten och tillgängligheten i området.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal