

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Projekt Slakthusområdet Lägesredovisning maj 2025

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner lägesredovisningen av projekt Slakthusområdet och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.
2. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av det markförberedande projektet och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 78
Växel 08-508 276 00
maria.jager@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Förändringar som föranledde revidering	4
Lägesredovisning	6
Projektomfattning	6
Tidplan	7
Ekonomi	9
Avtal och byggrätter	12
Ettapp 1	12
Ettapp 2a – 2e.....	14
Ettapp 3	16
Ettapp 4a – 4c.....	17
Ettapp 5	19
Myndighetstillstånd.....	20
Bygg- och rivningslov.....	20
Fastighetsbildning.....	20
Tvister	22
Risker och osäkerheter	23
Identifierade projektrisker.....	23
Värdering av risker	24
Redovisning av det markförberedande projektet i Slakthusområdet.....	24
Bakgrund.....	24
Omfattning	26
Kommande arbeten och tider	26
Kontorets sammanfattande bedömning.....	27
Slut	28
Bilaga	28

Sammanfattning

Den här lägesredovisningen beskriver status och aktuellt läge för projekt Slakthusområdet i maj 2025 i förhållande till ramar och förutsättningar i reviderat inriktningsbeslut godkänt i

exploateringsnämnden i november 2020 och i kommunfullmäktige i april 2021.

Omfattningsförändringar avser främst tillskottet av Stockholms konstnärliga högskola i projektet, att grundskolans tidplan för öppnande förskjutits och att placeringen av sopsugslösning har krävt omlokalisering till Slakthusområdet från ursprungsplaceringen i Årstastråket.

Gällande huvudtidplan så är prognosen att projektets sluttid kan hållas. Undantaget är etapp 5b vars genomförandetid är förskjuten till 2036.

Tunnelbanans driftsättning år 2030 driver tidplanen för utbyggnad av allmän plats i Slakthusområdet. Samtidigt innebär konjunkturläget en försämrad möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering. Detta medför en risk att stadens arbeten försenas och att nödvändiga arbeten inte är färdigställda vid tidpunkten för nya tunnelbanans öppnande.

Slutkostnadsprognos T1 2025 visar att beslutad projektbudget hålls. Medel från reserven har hittills använts för att täcka ökade utgifter till följd av hantering av ökade volymer förorenade massor, hinder och störningar från ledningsägare och ökade generella kostnadsökningar (index).

Kvarvarande reserver motsvarar cirka 21 procent av kvarvarande investeringsutgifter. Med hänsyn till att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt genomförandeskede får kvarvarande reserv betraktas som låg.

Projektets enskilt största risk avser svårigheten att teckna överenskommelse om exploatering med byggaktörerna, vilket påverkar tillträden och således försäljnings- och tomträttsavgäldsinkomster. Projektets största kvarvarande entreprenadrisker utgörs dels av komplicerade ledningsarbeten till följd av målet att hålla områdets befintliga verksamheter igång under utbyggnadstiden och dels av risken för en större mängd bergschakt, masshantering och hantering av förorenade massor än beräknat.

Exploateringskontoret har inom delprojektet för markberedande arbeten och rivningar utfört åtgärder som inkluderar rivning och ombyggnation av byggnader, marksänkning, hantering av massor

samt flytt och omläggning av ledningar. Kontoret avser att använda kvarvarande medel till bland annat färdigställande av pågående marksänkingsentreprenad och sänkning av Arenavägen för att säkerställa hanteringen av skyfall och dagvatten kring tunnelbanestation Slakthusområdets norra uppgång.

Kontorets bedömning är att projektet, med undantag från etapp 5b, har en möjlighet att genomföras inom beslutade tids- och kostnadsramar samt att projektmål enligt reviderat inriktningsbeslut 2021 kan uppnås.

Inledning

Ursprungligt inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet godkändes i exploateringsnämnden 2017-02-05 och sedan i kommunfullmäktige 2017-04-03. Inriktningsbeslutet reviderades senare genom beslut i exploateringsnämnden 2020-11-12 och vidare i kommunfullmäktige 2021-04-12. Det reviderade beslutet definierar projektets planeringsramar inklusive bedömd slutkostnadsprognos.

Förändringar som föranledde revidering

Ett nytt reviderat inriktningsbeslut togs upp med anledning av att ramen för utredningsmedel, enligt det tidigare inriktningsbeslutet från 2017, var upparbetad.

Den ekonomiska förändringen mellan inriktningsbeslutet och det reviderade inriktningsbeslutet framgår av nedanstående tabell:

Inriktningsbeslut	2017	2020
Antal bostäder ¹ ekv lägenhet	3 500	2700
Kontor	180 000 kvm	240 000 kvm
Investeringsutgifter	4 763 mnkr	6 603 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	32 mnkr
Försäljningsinkomster	5 235 mnkr	5 107 mnkr
Nuvärde	1 557 mnkr	519 mnkr ²
Nuvärde/ekv lgh	296 tkr	101 tkr
Nettoexploateringsutgift/lgh	709 tkr	975 tkr
Täckningsgrad	126 %	110 %
Andel BR/HR	50/50	64/36

Mellan tidpunkten för inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut inhämtades mer information och kunskapen om vilka arbeten som skulle krävas blev större. Två separata successivkalkyler utfördes: en för gator och parker samt en för ledningsomläggningar, konstruktioner och markföroreningar. En bättre bild av omfattningen av föroreningar och trafikåtgärder samt en större förståelse kring behovet av gatuombyggnad medförde behov av budget för ökade entreprenadutgifter. Även behov av större ytor för skyfallshantering påverkade kalkylen negativt.

En annan förändrad förutsättning mellan beslutstillfällena var att Atrium Ljungberg, i ett avtal som inkluderade överlåtelse av tomträtter i området, fick ansvaret för evakuering av områdets hyresgäster. Vidare sköts tidpunkten för när området skulle vara utbyggt från 2030 till 2033.

Den här lägesredovisningen beskriver status och nuläge för projektet i maj 2025 i förhållande till gällande reviderat inriktningsbeslut.

¹ 100 kvm BTA ekv lägenhet

² Inklusive tidigare nedlagda utgifter

Lägesredovisning

Projektomfattning

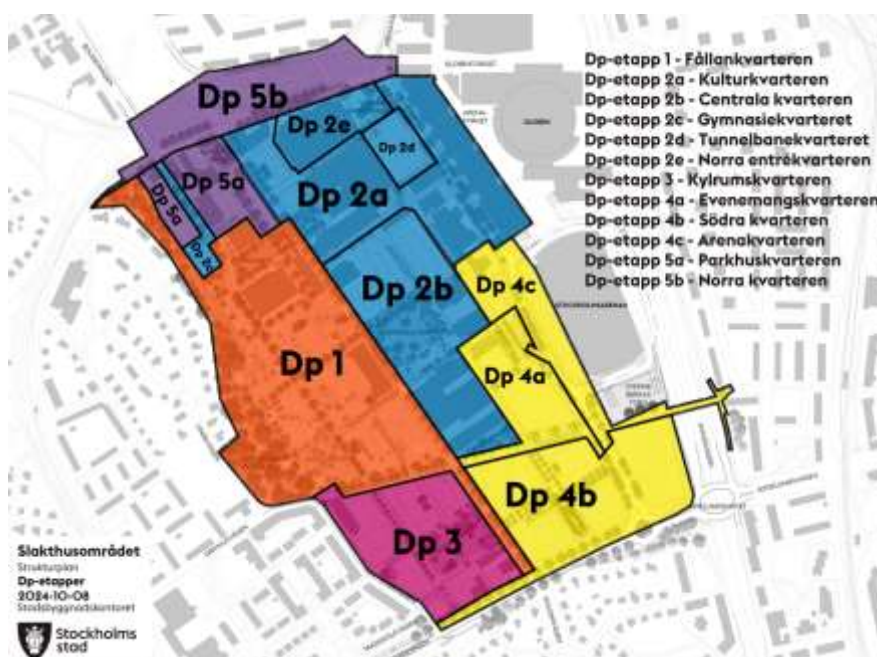
Projektomfattningen beskriven i tjänsteutlåtandet till det reviderade inriktningsbeslutet, diarienummer E2016-04284, gäller oförändrad med undantag från nedan beskrivna avvikelser:

- I projektets etapp 4a tog exploateringsnämnden 2021-04-29 beslut att anvisa mark för högskoleändamål. Stockholms konstnärliga högskola (SKH) samlokaliserar sin verksamhet från fem platser i staden och arbete pågår nu för att skolan ska kunna öppna hösten 2030. På platsen var bostäder tidigare tänkta att inrymmas.
- Slakthushallen, områdets nya fullstora idrottshall, byggs av en privat aktör, istället för av staden. Idrottsförvaltningen ska hyra in sig i lokalerna.
- Till följd av ett minskat elevunderlag bedömer utbildningsförvaltningen att det i närtid inte finns ett aktuellt behov av den grundskola, årskurs F-9, som var tänkt att öppna i etapp 1 till skolstarten i augusti 2029.
- En förutsättning i det reviderade inriktningsbeslutet var att Slakthusområdet skulle dela sopsugsanläggning med projekt Årstastråkets etapp 3. Årstastråket etapp 3 har senare avstannat. För att säkerställa att det, vid tidpunkten för inflytt i bostäderna i etapp 1, finns en fungerande avfallslösning har projektet haft behov av att hitta en ny plats för sopsugsterminalen. En ny lokalisering har utretts och genomförandebeslut för den nya placeringen i Slakthusområdets etapp 3 fattades i exploateringsnämnden 2024-06-13.
- Hanteringen av personflöden mellan arenaverksamheten och station Slakthusområdets södra tunnelbaneuppgång ska ske genom två gångbroar över Arenavägen.
- Med målet att öka kunskapen om området och samtidigt bidra till en ökad trygghet har delprojekt Platsaktivering initierats under 2023. Syftet med delprojektet är att titta på sätt att aktivera området även under utbyggnadstiden.

Tidplan

Huvudtidplanen för projektet enligt gällande reviderat inriktningsbeslut från 2021 innebär att projektet ska vara färdigbyggt 2033.

Tunnelbanans driftsättning 2030 är drivande för stora delar av Slakthusområdets tidplan då utbyggnaden av allmän plats behöver vara färdig vid driftsättningen för att området ska kunna hantera de förväntade personflödena.



Etappindelning för Slakthusområdet april 2025. Detaljplan 4a har delats och en detaljplan 4c har tillkommit. Ej startade detaljplaner är 4b, 5a och 5b. Övriga detaljplaner är antagna eller pågående.

Inom etapp 1 har utbyggnaden av arbetsgator och ledningsnät, genom en fossilbränslefri entreprenad, slutförts i enlighet med tidplan. Under 2024 har de första hyresrättsbyggaktörerna i projektet tillträtt och påbörjat sina arbeten i enlighet med tidplan. Med anledning av att stadens egna arbeten under 2024 riskerade försening, i kombination med byggaktörernas svårighet att få finansiering, har bostadsrättsbyggaktörerna fått sina tillträden förskjutna sammanlagt ett år och ska tillträda i juni 2025. I etappen ska en fullstor idrottshall anläggas av en privat aktör, men drivas av idrottsförvaltningen. På grund av en utdragen upphandlingsprocess finns risk att byggaktören blir försenad, med ett försenat öppnande av idrottshallen som följd.

I etapp 2c pågår Atrium Ljungbergs utbyggnad av områdets nya gymnasieskola. Gymnasieskolan är planerad att öppna i augusti 2026.

Till 2030 är det beräknat att tunnelbanans förlängda blå linje, med ny station i Slakthusområdet, ska öppna. Förvaltning för utbyggd tunnelbana, FUT, har aviserat en försening vid den norra uppgången i etapp 2d, vilket påverkar stadens möjlighet att slutföra omkringliggande arbeten i allmän plats. Ett samarbete med FUT och Atrium Ljungberg AB, som ska uppföra ett kontorshus ovan tunnelbanans entré, om skedesplaneringen pågår. Atrium Ljungberg AB friköpte i december 2024 tomträtten till fastigheten Kolskjulet 1, norra tunnelbaneentrén, i enlighet med överenskommen tidplan för förvärv.

SKH i etapp 4a planerar att öppna hösten 2030. Stadens arbeten runt kvarteret startar i enlighet med tidplan under 2025 för att säkerställa överlämning till tomträttsinnehavaren Atrium Ljungberg under 2026 för uppförande av högskolan. För att säkerställa genomförande av allmän plats och etablering av skolan till öppningsdatum har den tidigare etapp 4a delats i två, där endast delen som innehåller högskolan fått laga kraft.

Till följd av de senaste årens försämrade konjunktur har projektet haft svårigheter att komma framåt i pågående förhandlingar om överenskommelse om exploatering. Detaljplaneprocesserna fortskrider men risken är att tidplanen för tillträden i enskilda etapper påverkas med anledning av de försvårade förhandlingarna, vilket får påverkan på stadens kassaflöde och intäkter. Särskilt stor risk finns inom etapp 4c vilken ska omhänderta personflöden mellan nya tunnelbanestationens södra uppgång och arenaverksamheten i Globenområdet. Personflödena ska ledas över Arenavägen via en bro som ansluter till en trappa i ny bebyggelse inom tomträtten till fastigheten Sandhagen 8. Utförandet var en del av ett markanvisningsavtal med tomträttshavaren till fastigheten. Tomträttshavaren valde dock under 2024 att avbryta detaljplanearbetet. Arbeta pågår för att snarast hitta en alternativ lösning för logistiken kring förväntade personflöden.

Under 2023 deltog exploateringskontoret i trafikförvaltningens åtgärdsvalsstudie för spårområdet mellan Gullmarsplan och Sockenplan. Under åtgärdsvalsstudien framkom att även om de spår som i dagsläget förbinder Gullmarsplans tunnelbanestation

med Sockenplans tunnelbanestation kan avlägsnas, kommer dagens befintliga signalsystem som går i samma sträcka inte kunna bytas ut förrän 2036. Det innebär att Slakthusområdets etapp 5b, som är planerad där spåren och signalsystemet idag löper, kan genomföras först efter 2036.

Ekonomi

Prognos slutkostnad

Slutkostnadsprognos i T1 2025, april 2025, visar en total investeringsutgift om 7 244 miljoner kronor (löpande prisnivå) och investeringsinkomst om 577 miljoner kronor vilket innebär en negativ avvikelse om 1,5 procent från total nettoinvesteringsprognos om 6 571 miljoner kronor i beslutat reviderat inriktningsbeslut, bilaga 1.

Nedlagda kostnader och realiserade inkomster till och med mars 2025 uppgår till 2 463 miljoner kronor respektive 241 miljoner kronor. Ackumulerat utfall nettoutgift uppgår till 2 222 miljoner kronor. Bedömd återstående investeringsutgift är 4 781 miljoner kronor motsvarande 66 procent.

Prognos för försäljningsinkomster är 6 437 miljoner kronor varav realiserade inkomster 956 miljoner kronor.

Avvikelsen för försäljningsinkomster beror främst på att tilltänkta bostäder i etapp 4a sedan det reviderade inriktningsbeslutet har ersatts av SKH.

Projektet har under 2025 tilldelats totalt 15,0 miljoner kronor i bidrag för hållbarhetsåtgärder i pågående och kommande entreprenader. I kommande finplaneringsentreprenad, E102, i parken Fällan i etapp 1 har ett klimatinvesteringsbidrag från avsatta budgetmedel om 4,3 miljoner kronor sökts och erhållits. Finplaneringsentreprenaden utförs emissionsfri i enlighet med uppdrag i stadens budget 2025 om minst en upphandling som inkluderar en emissionsfri byggarbetsplats. I pågående marksänkningsentreprenad, E02, vilken utförs fossilbränslefri och med 60 procent inslag av eldrivna maskiner, har ett klimatinvesteringsbidrag om 10,7 miljoner kronor sökts från stadens budgetmedel för klimatinvesteringar och erhållits. Ytterligare möjligheter att söka bidrag för miljö- och hållbarhetsåtgärder utreds löpande.

Avvikelser mot budget i rev inriktningsbeslut 2021

Prognos för investeringsutgifter, exklusive skolinvestering för grundskolan i etapp 1, har ökat och avviker från målbudget med 641 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna har ökat och är i dagsläget 545 miljoner kronor högre än i målbudget. För nettoutgiften i projektet innebär det en ökning om 96 miljoner kronor.

Den prognostiserade utgiftsökningen utgörs av tillkommande kostnader för:

- Ökade volymer berg att lossa
- Dyrare skyfallslösning under Evenemangstorget i etapp 4a till följd av vald brolösning för hantering av personflöden till och från arenaverksamheten
- Följdinvesteringar kopplade till utbrytning av etapp 4a (SKH) inklusive provisorier
- Ytor för visitering av arenabesökare har tillkommit
- Ökade kostnader på grund av större volym förorenade massor till deponi än förväntat
- Hantering av sulfidberg
- Omfattningen av ny- och omläggning av ledningar i området
- Ny sopsugslösning inom området som ekonomiskt inte kan delas med annat projekt
- Ekonomisk uppgörelse med en av områdets drivmedelsstationer i syfte att frigöra mark för kommande kontorsutveckling
- Oförväntat hög indexutveckling
- Uppstyckade entreprenader till följd av att överenskommelse om exploatering inte kunnat tecknas.

Prognosen för investeringsinkomster har ökat och beror på ett bättre utfall mot förväntat vad gäller inkomster från ledningsägare i samband med ledningsarbeten.

Bedömd investeringsutgift för grundskolan om totalt 480 miljoner kronor inryms i projektets totala kalkyl.

Besparingsarbete 2023

Mot bakgrund av de förändringar som löpande har skett över tid och som har påverkat projektets totala kalkyl genomfördes under 2023 ett besparingsarbete som syftade till att förbättra projektekonomi. Resultatet av arbetet mynnade ut i ett förslag till projektets styrgrupp om besparingar av utgifter i allmän plats

motsvarande 135 miljoner kronor och inkomstökningar om 550 miljoner kronor genom ökade bygggrättsvolymer.

Projektet arbetar nu löpande in resultatet av besparingsarbetet.

I samband med besparingsarbetet införde projektet ett årshjul för ekonomistyrningen där en årlig översyn av möjliga åtgärder som gynnar projektekonomin genomförs.

Prognos projektreserv

I prognos T1 2025 är 997 miljoner kronor avsatta som reserv. Kvarvarande reserver motsvarar cirka 21 procent av kvarvarande investeringsutgifter. Med hänsyn till att projektet fortfarande är i ett relativt tidigt genomförandeskede får kvarvarande reserv betraktas som låg, vilket ökar vikten av det löpande besparingsarbetet. Under 2024 omfördelade projektet medel från det övergripande projektet till etapperna vars reserver ökade.

Reserven har sedan det reviderade inriktningsbeslutet använts för att täcka ökade kostnader för genomförandet av entreprenaden i etapp 1. Entreprenaden har blivit dyrare delvis på grund av störningar och hinder från ledningsägare och delvis på grund av hantering av en ökad volym förorenade massor. Reserven har också använts för att justera för de senaste årens kostnadsökningar.

Åtgärder till förbättrad prognos

Möjlighet till en förbättrad prognos för försäljningsinkomster finns om en utveckling i enlighet med strukturplanen skulle genomföras. Det skulle innebära att etapp 4b markanvisas för endast bostäder och kontor. Ingen drivmedelsstation är inkluderad i strukturplanen. En sådan utveckling innebär att ytterligare 170 bostäder skulle kunna inrymmas i projektet, motsvarande ett förbättrat projektresultat om cirka 300 miljoner kronor.

Beroende på hur det senarelagda behovet av grundskola hanteras så kan det bli budgetpåverkande för projektet och behöver fortsatt utredas i dialog med utbildningsförvaltningen.

Det finns ett stort behov av att förbättra samordningen med ledningsägarna i området. Störningar och hinder har hittills medfört ökade utgifter och en förbättrad samverkan förväntas kunna påverka prognosen positivt.

Avtal och byggrätter

Status för projekt Slakthusområdets detaljplanering och avtalsdiskussioner redovisas nedan.



Bilden visar etappindelning för projekt Slakthusområdet inklusive status för detaljplaneprocesserna

Befintliga tomträttshavare i Slakthusområdet har rådighet över cirka 25 procent av den utvecklingsbara ytan i projektet. Genom till-, ny- och ombyggnad bidrar utvecklingen av befintliga tomträtter till ökade tomträttsavgäldsinkomster för staden. Väljer tomträttshavarna att inte utveckla sina tomträtter får det däremot en stor påverkan på projektets inkomster och möjlighet till genomförande.

De senaste årens sämre marknadsläge har påverkat möjligheten för staden och byggaktörerna att komma överens om genomförandeavtal. För att stärka samarbetet i området och i ett försök att tillsammans hitta en väg framåt har staden och byggaktörerna under våren initierat en gemensam diskussion om möjligheten till framdrift där överenskommelser inte ännu har kunnat nås.

Etapp 1

Detaljplanen för etapp 1 fick laga kraft 2021-05-11 och innehåller bland annat cirka 900 bostäder, varav cirka 250

student- och forskarbostäder, en grundskola för årskurs F-9, en fullstor idrottshall och kommersiella ytor.

Under 2017 hölls en anbudstävling för bostäder i området vars vinnande anbud senare legat till grund för prissättningen i etappen. Samtliga kvarter förutom kvarter Q, markerad med rött nedan, har tecknade överenskommelser om exploatering. Genomförandebeslut för etappen fattades i samband med det reviderade inriktningsbeslutet i april 2021.



Etapp 1 i Slakthusområdet. Aktuell överenskommelse om exploatering avser Kv. Q, rödmarkerad, i sydvästra hörnet.

Ett tjänsteutlåtande med förslag till beslut om markanvisning respektive beslut om överenskommelse om exploatering inklusive försäljning av mark för kvarter Q tas upp i exploateringsnämnden parallellt med detta ärende, diarienummer E2025-01064. Med ett beslut om överenskommelse om exploatering säkerställs den ekonomiska framdriften i etappen. Överenskommelsen innebär också att ett nytt ortspris för bostadsrätter sätts för området.

Hyresrättsbyggaktörerna Fastsam, som är ett samarbete mellan fem olika byggaktörer (Mandel Fastigheter AB, L&L Riksby Fastigheter AB, Fahlin Förvaltning AB, Taksprånget AB och

Hemvist Förvaltning AB), Primula och K2A som bygger student- och forskarbostäder samt områdets nya idrottshall tillträdde enligt tidplan under 2024.

I juni 2025 ska bostadsrättsaktörerna Svenska hem i Bromma och Besqab tillträda sina bostadsrättskvarter.

De första boende i området förväntas flytta in i september 2026.

Atrium Ljungberg uppför gymnasieskolan i etapp 2c, vilken ska färdigställas och öppna för verksamhet hösten 2026. Atrium Ljungberg utvecklar också sina befintliga kommersiella kvarter i området.

En överenskommelse om exploatering har 2021 tecknats med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, avseende den nya grundskolan, årskurs F-9, som från början var tänkt att uppföras i samband med inflytt i etappen. Det minskade elevunderlaget har dock medfört att utbildningsförvaltningen inte ser att behovet av en grundskola i området finns i närtid. Dialog pågår med utbildningsförvaltningen om vilka konsekvenser det innebär för Slakthusområdet.

Etapp 2a – 2e

Etapp 2a, som utgör projektets musik- och kulturscen, innehåller huvudsakligen befintliga kommersiella kvarter med en blandning av tomträttsupplåtelser och privat ägande. I etappen har ingen överenskommelse om exploatering eller exploateringsavtal ännu tecknats och tidplanen har blivit förskjuten. Den stora frågan som kvarstår avser priset på marken för kulturklassade byggnader.

Detaljplanen för etappen har varit på granskning och är planerad att godkännas i stadsbyggnadsnämnden under 2025, parallellt med ett planerat genomförandebeslut.



Etapp 2a, överst i bild, och 2b i Slakthusområdet. Röd ring visar tilltänkt bostadsbebyggelse som särskilt utretts för bullerpåverkan.

Detaljplanen för etapp 2b består av en blandning av bostäder och kommersiellt samt äganderätt och tomträtt. Byggaktörer är John Mattsson, Lipid AB, Atrium Ljungberg, Castellum och Svenska hus. Detaljplanen var på samråd sommaren 2024. Diskussion om överenskommelse om exploatering har ännu inte initierats, vilket är i enlighet med tidplan.

Etapp 2b angränsar till musik- och kulturetappen 2a och under det senaste året har frågan om möjligheten till bostäder i de nordöstra delarna av etapp 2b utretts. Utredningen har kommit fram till att bostäder är möjliga att inrymma i etappen, men att det förutsätter vissa bullerskyddande åtgärder för de bostäder som ska utvecklas samt bullerdämpande åtgärder i musikkvarteren.

I etapp 2c uppför Atrium Ljungberg Slakthusområdets kommunala gymnasieskola. Genomförandebeslut fattades i exploateringsnämnden 2022-06-09. Skolan öppnar för verksamhet i augusti 2026.

Ett samordningsavtal är tecknat mellan staden, Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) och Atrium Ljungberg inom etapp 2d. Inom etappen bygger FUT nya tunnelbanans norra uppgång.

Atrium Ljungberg ska uppföra en kontorsbyggnad ovan tunnelbanestationen för vilken överenskommelse om exploatering inklusive friköp av tomträtt har tecknats. Genomförandebeslut fattades av exploateringsnämnden 2022-04-21. Kvarteret ska stå färdigt i sin helhet 2030 när tunnelbanan öppnar.

Etapp 2e inkluderar Palmfelt center och en markanvisning för en hotellbyggrätt. Under 2022 pausades detaljplanearbetet med bakgrund i att tomträttshavaren Atrium Ljungberg i det läget inte önskade driva utvecklingen av Palmfelt center. Diskussion om markpris för hotellbyggrätten avstannade vid samma tidpunkt. Dialog om markpris och detaljplaneprocessen förväntas kunna tas upp på nytt under 2025.

Etapp 3

Den tredje etappen i Slakthusområdet består av sex kvarter som omfattar cirka 650 bostäder, lokaler, kontor, sopsugsanläggning och elnätstationen Enskede elverk.

Detaljplaneprocessen för etapp 3 har, efter att ha varit vilande under det besparingsarbete som utförts i projektet, nyligen återupptagits. Planen har varit på granskning under mars och april 2025 och planeras att gå upp för godkännande parallellt med genomförandebeslut för etappen under första kvartalet 2026

En förnyad markanvisning till Micasa respektive Einar Mattsson, som avser uppföra lägenheter för vård- och omsorgsboende respektive ordinarie hyresrättsbostäder, avses tas upp för beslut i exploateringsnämnden i maj 2025, samtidigt som denna lägesredovisning..

Bostadsrättsaktörerna i etappen, Besqab, Corem och Selvaag, har sedan 2021 markanvisningar utan pris, då marknaden ansågs vara för osäker vid tidpunkten för tecknande.



Illustration över kvarteren i etapp tre. Parkeringsanläggning ägd av samfällighetsföreningen Trädskolan 1 inringad med rött.

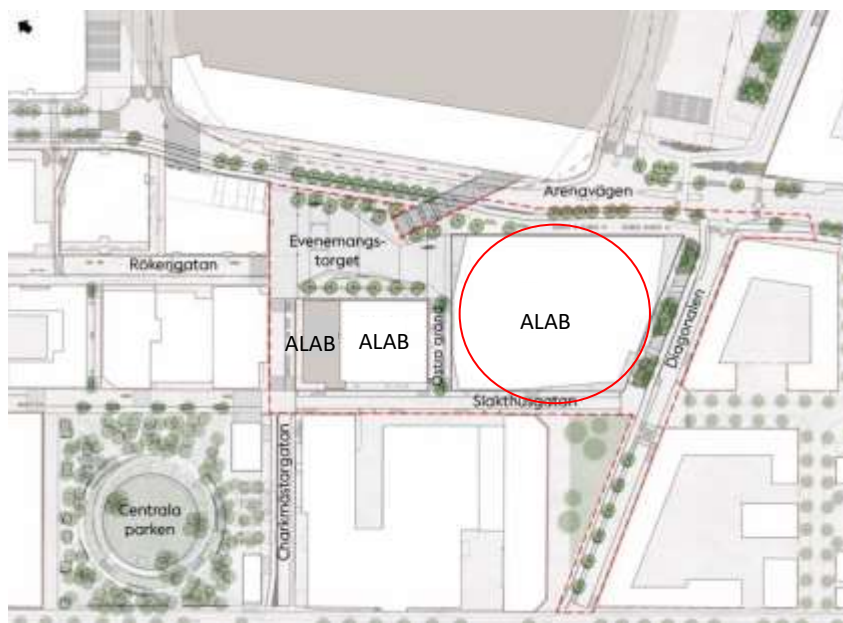
På fastigheten Sandstuhagen 1, delvis belägen i etapp 3, finns idag en parkeringsanläggning i tre plan, se bild ovan. Anläggningen ägs av Trädskolans samfällighetsförening som till hälften ägs av ett bolag inom Einar Mattssons koncern. Detaljplanens genomförande innebär att delar av garaget ska rivas och byggas om, detta i syfte att anlägga en ny allmän gata - Diagonalen. Förhandling med samfälligheten om rivning av del av garaget pågår.

Ett tillägg till markanvisningsavtal har nyligen tecknats med tomträttshavaren St Erik Markutveckling för en utökning av befintliga kontorsytor i den södra delen av etappen.

I etapp 3 anläggs den sopsugsanläggning som ska ersätta den tidigare sopsugslösningen som projekt Slakthusområdet skulle dela med projekt Årstastråkets etapp 3. Tomrättsavtal ska tecknas med SVOA.

Etapp 4a – 4c

Inom etapp 4a ska Atrium Ljungberg uppföra SKH och två stycken kontorskvarter. Högskolan är planerad att öppna 2030 vilket tidsmässigt har varit drivande för detaljplaneprocessen, överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut. Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen beslutades i kommunfullmäktige i december 2024.



Gränserna för etapp 4a och SKH inringad med rött

En uppdelning av kvarter 4 har gjorts för att säkerställa tidplanen för högskolans öppnande. De kvarter som bröts ur etapp 4a hör nu till etapp 4c. Med den kvarvarande befintliga tomträttshavaren Castellum pågår förhandling om överenskommelse om exploatering. I etapp 4c ingår också, av staden ägda, Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGAF) som bland annat äger 3Arena och som avser bygga ut nöjesanläggningen Tolv Stockholm. För utbyggnaden diskuteras villkoren i kommande exploateringsavtal. Staden och SGAF för också diskussioner om en fastighet med en befintlig kontorsbyggrätt som SGAF äger på den östra sidan av Arenavägen. I och med ett antagande av etapp 4c planläggs fastigheten delvis som gång- och cykelväg, vilken, genom en bro, ska ansluta Slakthusområdet till Blåsut på den östra sidan av Nynäsvägen. Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut för etappen samt godkännande av detaljplan är planerade att tas upp för beslut respektive godkännande under 2025.



Gränserna för etapp 4c, inklusive illustration av kommande gång- och cykelbro över Nynäsvägen till Blåsut

Projekt Slakthusområdet har två kvarvarande etapper som ännu inte markanvisats. I etapp 4b pågår diskussion med tomträttshavaren OKQ8, som har en tomträtt för drivmedelshantering fram till 2040, om möjlig framtida utveckling på platsen. Skulle bolaget minska sin tomträtt, alternativt flytta från platsen, kan fler bostäder inrymmas inom etappen, vilket påverkar projektets ekonomi positivt. Markanvisningar av etappens kvarter är planerade till 2026.

Etapp 5

Atrium Ljungberg är tomträttshavare till fastigheten Kyllhuset 15 i projekt Slakthusområdets nordvästra hörn. Inom tomträtten finns befintlig kontorsbebyggelse vilken bolaget avser att vidareutveckla för bostäder och kontor, dels genom ny bebyggelse och dels genom om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Arbetet med detaljplanen är startad men vilande och avses att aktiveras igen under 2025.

Etapp 5b är den andra av projekt Slakthusområdet ännu ej markanvisade etapper. Etappen ska uppföras som en överdäckning av tvärbanan i områdets norra del. Tunnelbanespåren som idag trafikerar gröna linjen mellan Gullmarsplan och Sockenplan tas bort av trafikförvaltningen så snart nya tunnelbanan öppnar och förvaltningen inte längre har behov av spåren. Under trafikförvaltningens åtgärdsvalsstudie för spåren under 2023 framkom att det finns ett signalsystem längs

sträckan station Gullmarsplan – station Globen som inte kan avlägsnas förrän det kan bytas ut 2036. Det innebär att en utveckling av etappen kan genomföras först efter 2036.

Myndighetstillstånd Bygg- och rivningslov

Marklov och startbesked för marksänkningsentreprenaden i områdets sydvästra delar benämnd E01 erhöles 2020-07-11.

Marklov och startbesked för marksänkningsentreprenaden i områdets sydöstra delar erhöles 2023-06-27.



Kartan visar status för bygglovsärenden i Slakthusområdet

Handläggning av bygglov på kvartersmark i etapp 1 fortskrider parallellt med fastighetsbildningsåtgärder. Totalt har 10 bygglov, inklusive bygglov för sopsugsanläggning i etapp 3 och Stockholm Parkerings garage i etapp 1, för kvarter med nybyggnation beviljats, vid sidan av flera bygglov för ombyggnation av befintliga byggnader.

Fastighetsbildning

Utöver genomförda och kommande fastighetsbildningsärenden för blivande byggrätters kvartersbildning är bland andra nedan kommande fastighetsbildningsärenden av vikt för projektets framdrift:

Genomförda:

- Anpassning av fastighetsgränser till ny detaljplan för etapp 1 gällande Hallvägens förlängning ner mot Enskedevägen. Fastighetsreglering genomförd.

Kommande:

- Till följd av ett antagande av etapp 4c planläggs skifte 1 av fastigheten Grishuvudet 2 som allmän plats. Fastigheten ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter. För att den nya gatan Diagonalen, vilken ska förbinda området med omkringliggande områden i öst-västlig riktning, ska kunna färdigställas krävs fastighetsbildningsåtgärd och överenskommelse med SGAF. Diskussion pågår med bolaget.
- För att säkerställa möjligheten att lägga om Arenavägen i nytt läge ska en mindre del av fastigheten Visthusboden 4, som utgör en av flera utfarter från Stockholm Parkerings garage under 3Arena, regleras till stadens fastighet Enskede gård 1:1.
- Fastighetsregleringsåtgärd krävs i vilken ett mindre markområde ska överföras till staden för att möjliggöra nedtagning av gång- och cykelbron över Nynäsvägen på den östra sidan av vägen. Överenskommelse finns med berörd fastighetsägare.

Entreprenad

Genomförandebeslut avseende rivning och förberedande arbeten fattades av exploateringsnämnden 2018-12-10. Utförda och kommande åtgärder som följer av beslutet beskrivs närmare under rubrik Redovisning av det markförberedande projektet i Slakthusområdet nedan.

En marksänkningsentreprenad, E01, genomfördes under 2020–2021 vilken syftade till att i ett första steg anpassa marknivåerna mot omkringliggande område söder om Slakthusområdet.

Arbetet med groventreprenaden (E101) i etapp 1 färdigställdes nyligen. Kraven på fossilbränslefrihet var del av ett pilotprojekt som föranleddes av ett budgetuppdrag under år 2021. Utöver kraven på fossilbränslefrihet hade entreprenaden som mål att 95 procent av schaktmassorna skulle återanvändas inom området. Groventreprenaden, som inkluderar arbetsgator och ledningsarbeten, har haft krav på drivmedlet HVO100 och 10

procent emissionsfrihet i arbetsmaskinerna. Entreprenaden fick utmärkelsen "Årets utmärkelse för Hållbart infrastruktur" av Sweden Green Building Awards hösten 2024.

Upphandling av nästa entreprenad i etapp 1 (E102), finplaneringen av en av projekt Slakthusområdets större parker, Fällan, pågår. Entreprenaden kommer att utföras emissionsfri som ett av 2025 års budgetuppdrag och är planerad att starta under 2025. Entreprenaden ska vara färdigställd till öppnandet av gymnasieskolan 2026.

I den sydöstra delen av området pågår projektets andra marksänkningsentreprenad (E02), vilken syftar till att koppla ihop området med omkringliggande områden söder om Slakthusområdet i enlighet med visionen för projektet. Marksänkningen beräknas vara klar hösten 2025. Inom arbetet hanteras cirka 200 000 ton överskottsmassor av jord och berg. Målet är att maximera återvinningen av dessa massor och samtidigt minska koldioxidbelastningen med 50 procent jämfört med en traditionell schaktningsentreprenad.

Under 2025 kommer arbeten att startas upp på den östra sidan av Slakthusområdet (E201). Gatu- och ledningsarbeten kommer att utföras i Arenavägens norra delar för att säkerställa tillgängligheten kring norra tunnelbaneuppgången. Entreprenaden, som kommer att pågå i två år, inkluderar finplanering med trädplantering och hantering av dagvatten längs sträckan.

Tvister

Staden beslutade under 2021 att häva uppdrag för rivningsentreprenad 02 med entreprenören BTT Rivningsspecialisten AB med anledning av att företaget inte utfört kontrakterat arbete enligt avtalad tidplan. BTT tyckte att hävningen var obefogad och stämde staden på 26 miljoner kronor. Staden motstämde BTT på cirka elva miljoner kronor för utgifter för att färdigställa rivningsentreprenaden. Huvudförhandling skedde i tingsrätten under 2023. Domen från Tingsrätten kom 2023-12-11 vilken gav staden rätt i tvisten. BTT dömdes att betala en del av rivningskostnaden för att slutföra entreprenaden samt stadens rättegångskostnader. Domen överklagades av BTT som fick prövningstillstånd i Svea hovrätt. BTT har efter överklagan ansökt om rekonstruktion på vilket de fick avslag från Tingsrätten på grund av skulder till Staden och

till Skatteverket. Hovrättsförhandlingar har skett i mars–april 2025 och dom kommer den 23 maj.

Risker och osäkerheter

Identifierade projektrisker

Identifierade projektrisker som har stor negativ påverkan på projektets slutkostnad och/eller sluttid om de faller ut:

- Svårighet att teckna överenskommelse om exploatering med tillfredsställande villkor till följd av en sämre konjunktur
- Befintliga tomträttshavare, över vilka staden inte har rådighet, väljer att inte utveckla sina tomträtter. Risk för påverkan på stadens möjlighet att bygga ut nödvändig infrastruktur.
- Fragmentisering av entreprenader till följd av att överenskommelse om exploatering inte kan tecknas, vilket medför ökade utgifter.
- Genomförandet hindras om stadens entreprenörer, med anledning av att befintliga verksamheter i området ska hållas igång under utbyggnadstiden, inte kan jobba på ett rationellt sätt
- Fortsatta svårigheter kring samordning med ledningsägare vilken inneburit stora utmaningar i etapp 1
- Byggaktörer, ledningsägare och FUT håller inte sina tider vilket skapar tidsförlängningar och tillkommande utgifter för staden
- Omfattning av bergschakt, masshantering och hantering av förorenade massor visar sig vara större än beräknat
- Produktionstid för kvarvarande entreprenader är för optimistisk vilket medför att tider enligt gällande huvudtidplan inte innehålls
- Skadeståndskrav från externa byggherrar och omkringliggande verksamheter vid tidsförsening av projektet
- Allvarlig arbetsplatsolycka
- Världsmarknadsläget/index

Diskussioner pågår med FUT avseende den risklista innehållande utfallna risker som parterna gemensamt har tagit fram och om vilken del staden har i dessa om de faller ut. Det finns en risk finns att projektet behöver ersätta FUT för utfallna risker.

Värdering av risker

Sammantagen värdering av projektets kvarvarande risker och osäkerhet uppgår till cirka 770 miljoner kronor. Utifrån nuvarande riskexponering är bedömningen att nuvarande riskreserv är tillräcklig. Det gäller dock under förutsättningen att överenskommelse om exploatering kan tecknas med berörda aktörer de närmaste åren.

Uppföljning av projektmål

Kontoret bedömer att projektmål definierade i reviderat inriktningsbeslut från 2021 i huvudsak kan uppfyllas.

Ett av målen är att nå en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter. Till följd av de senaste årens stigande byggkostnader och att antalet bostäder i projektet har blivit färre, når projektet idag en slutprognos med en fördelning om ca 60 procent bostadsrätter och 40 procent hyresrätter.

Tillsammans med Atrium Ljungberg har exploateringskontoret under de senaste åren arbetat för att möjliggöra ett levande område under utvecklingstiden. Atrium Ljungberg har gjort stora investeringar i befintligt tomträttsbestånd vilket bidragit till möjligheten att nå målet om en levande musik- och kulturscen. Kontoret jobbar parallellt för att utbyggnad av allmän plats ska fungera för befintliga och nya verksamheter i området.

Redovisning av det markförberedande projektet i Slakthusområdet

Bakgrund

Genomförandebeslut för det markberedande projektet togs 2018-11-16 (Dnr E2018-04377), nedan delprojektet.

Genomförandebeslutet omfattar rivning av befintliga byggnader och justering av teknisk infrastruktur i Slakthusområdet.

Åtgärderna är en förutsättning för en utveckling av området i enlighet med det ursprungliga inriktningsbeslutet från 2017-04-03 (Dnr 2016-04284) och krävs för att möjliggöra de nya tunnelbaneuppgångarna till den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet.

Flera markförberedande åtgärder har genomförts inom delprojektet, inklusive rivning och ombyggnation av byggnader, marksänkning, hantering av massor samt flytt och omläggning av ledningar. Den här redovisningen syftar till att tydliggöra vilka

åtgärder genomförandebeslutet har använts för och vilka åtgärder som kvarstår inom ramen för delprojektet.

- Ett 20-tal byggnader har rivits eller byggts om, de flesta i enlighet med redovisningen i delprojektets genomförandebeslut. I den tredje rivningsetappen var ett befintligt skyddsrum planerat att rivas i sin helhet. På grund av att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap efter beslutstillfället ändrade sina krav genomfördes dock istället en ombyggnad för att bevara skyddsrumsfunktionen med cirka 900 platser. Den oplanerade ombyggnationen medförde en negativ påverkan på ekonomin i delprojektet. Inom den andra rivningsetappen hävdades entreprenaden och en process genomfördes mot den tidigare entreprenören. En ny rivningsentreprenör anlätades för att slutföra rivningen.
- Inom den första etappen av marksänkningen, som genomförs i syfte att koppla ihop Slakthusområdet med omgivningen, har cirka 400 000 ton jord- och bergmassor hanterats genom sortering och krossning på plats. Massor som inte har kunnat återvinnas på plats har i första hand transporterats till masslogistikcenter (MLC) hos Norra Djurgårdsstaden och i andra hand till externa mottagningsanläggningar. Arbetssättet har medfört att koldioxidutsläppen har kunnat minska med 440 ton samtidigt som cirka 180 000 ton massor har återbrukats både internt och externt inom projektet. Hanteringen av massorna på plats har även varit positivt för ekonomin i delprojektet.
- För att säkerställa elförsörjningen till befintliga kunder under den kommande utbyggnaden av etapp 1 har elledningar i Hallvägen flyttats och lagts om. En gasledning i korsningen Arenavägen och Hallvägen har kopplats ur och anslutits på nytt.
- Både huvudledningen för gas och huvudledningen för fjärrvärme i området har flyttats och lagts om för att möjliggöra genomförandet av kommande etapper. Genom att placera ledningarna direkt i sina planerade slutlägen har framtida flyttkostnader och ingrepp kunnat undvikas.



Omfattning

Kommande arbeten och tider

Nedan redovisade arbeten är pågående eller planerade att utföras inom ramen för delprojektets budget:

- Marksänkningen i den andra etappen (E02) pågår och beräknas vara färdig hösten 2025. I samband med entreprenaden hanteras cirka 200 000 ton överskottsmassor jord och berg. Målet är att maximera återvinningen av dessa massor och samtidigt minska koldioxidbelastningen med 60 procent jämfört med en traditionell schaktningsentreprenad.
- För att säkerställa elförsörjningen till befintliga kunder under den kommande utbyggnaden ska elledningar på den östra sidan av området flyttas. Samtidigt ska en uppdimensionering och omläggning av fjärrvärme i Charkmästargatan genomföras för att möjliggöra ett färdigställande av marksänkningen.
- Inom genomförandebeslutet flyttas också vatten- och avloppsledningar för att säkerställa utbyggnaden av Stockholms konstnärliga högskola.
- I delprojektet ingår även att säkerställa möjligheten att framöver lägga om Arenavägen genom rivning av en av flera utfarter från 3Arenan. Trafikverkets tillfälliga arbetstunnel för södra länken fylls igen och

trafiksignalerna vid korsningen Arenavägen och Arenaslingan byggs om.

- Rivning av en byggnad utförs för att frigöra mark för byggnation av en sopsugsterminal inom etapp 3. Arbetet planeras vara slutfört i slutet av april 2025.
- För att säkerställa förutsättningarna för kommande exploateringsarbeten genomförs i delprojektet även fördjupade undersökningar, bland annat av dagvattenhanteringen till Östbergatunneln. Arbetet ska vara klart våren 2025.
- Norra delen av Arenavägen ska sänkas med syftet att säkerställa funktionen för pågående exploatering som genomförs av Förvaltning för utbyggd tunnelbana och Atrium Ljungberg i etapp 2d, norra tunnelbaneentrén. Gatusänkningen och medföljande ledningsarbeten krävs för att säkerställa att dagvatten och skyfall inte rinner ner på kvartersmark i stationsområdet. Arbetet påbörjas hösten 2025 och beräknas vara färdigt hösten 2028.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets kan konstatera att projektet till inte har möjlighet att genomföras inom beslutade tids- och budgetramar i alla delar. Anledningen är att det signalsystem som finns längs sträckan station Gullmarsplan – station Globen inte kan avlägsnas förrän 2036 vilket ger en tidsförskjutning av etapp 5b. Detta påverkar både ekonomi och tidplan.

Kontorets bedömning är att projektet i övrigt har en möjlighet att genomföras inom beslutade tids- och kostnadsramar, men att förutsättningen är att överenskommelser om exploatering kan tecknas enligt plan under de kommande åren. Den största risken är det rådande konjunkturläget som påverkar möjligheten att teckna överenskommelse om exploatering med områdets byggaktörer och då särskilt med de befintliga tomträttshavare där staden inte har full rådighet. Tunnelbanans tidplan är drivande för förhandlingar med byggaktörerna vilka i sin tur skapar förutsättning för genomförandet. För att hålla tids- och kostnadsramar krävs att stadens arbeten kan utföras rationellt med längre, sammanhållna etapper.

Slut

Bilaga

1. Jämförelse reviderat inriktningsbeslut mot prognos T12025