

Handläggare
Eva Olsson
08-508 26 431

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Genomförandebeslut för projekt Slakthusområdet etapp 2a

Överenskommelser om exploatering och exploateringsavtal med försäljning och tomträtt, för kontor, centrumändamål och gymnasieskola inom fastigheterna Kylhuset 26 m.fl. i Johanneshov med Atrium Ljungberg via dotterbolag, Corem Stadion AB samt Skolfastigheter i Stockholm AB SISAB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Kylhuset 26 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Slakthusområdet etapp 2a och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra delprojektet till en projektutgift om 391,0 miljoner kronor, en projektinkomst om 39,5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 24,2 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering avseende del av fastigheterna Arenan 2, Arenan 3 och Enskede Gård 1:1 inklusive överlåtelse av mark inom del av Enskede gård 1:1 till Corem Stadion AB med en preliminär köpeskilling om cirka 22,9 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné

Avdelningschef

Maria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Slakthusområdet etapp 2a, även kallat Kulturkvarteren, är belägen i Slakthusområdets nordöstra del. Delprojektets mål är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar och trygg stadsmiljö med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Detaljplanen ska möjliggöra för verksamheter som utgår från områdets särskilda förutsättningar. Målet är att skapa en levande stadsmiljö, präglad av bland annat kulturverksamheter och ett stundtals intensivt folkliv.

Delprojektet omfattar också en stor andel befintliga kulturmiljöklassade byggnader som ska bevaras och aktiveras för att stärka området som målpunkt för bland annat kulturliv. I delprojektet ingår även att säkerställa befintlig skolverksamhet samt att anpassa skolbyggnaden till den nya stadsmiljön med närliggande bostäder i angränsande detaljplan.

Detaljplanen möjliggör exploatering av cirka 100 000 kvadratmeter kontor, service och handel samt bekräftar användning av en befintlig skola om cirka 12 000 kvadratmeter BTA. Inom allmän platsmark ska bland annat en så kallad fickpark, en park och ett torg anläggas.

Aktuella överenskommelser om exploatering omfattar villkor för exploatering inom Slakthusområdet samt stadens sedvanliga avtalsvillkor. För den privatägda fastigheten Arenan 2 ingår ett åtagande att erlægga exploateringsbidrag och i överenskommelse om exploatering för den befintliga skolan regleras genomförande och ersättningar för åtgärder för att säkerställa att verksamheten kan fortsätta i den nya omgivande stadsmiljön.

Ett större antal tomträttsfastigheter inom detaljplanen omfattas av ett aktieöverlåtelseavtal som tecknades mellan staden och Atrium Ljungberg år 2019. Dessa överenskommelser fullföljer och ersätter det avtalet för aktuella tomträtter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -198 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 391,0 miljoner kronor. Av dessa utgör 25,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 39,5 miljoner kronor. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 49 procent. De negativa posterna kompenseras dock i andra delprojekt inom Slakthusområdet vilket är i linje med gällande beslut.

Kontoret bedömer att exploateringen i Slakthusområdet som helhet ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 24,2 miljoner kronor.

Expertrådet har godkänt ärendet för Arenan 2 2025-12-04 (dnr E2025-03403).

Expertrådet har godkänt ärendena för kvarter D, E och G 2026-05-12 (dnr E2023-01181).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till överenskommelsen

I Slakthusområdet planeras för cirka 3 000 bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor och en ny idrottshall. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen. Området är indelat i flera etapper och första inflytt i nya bostäder är beräknad till maj 2026.

Delprojekt Slakthusområdet etapp 2a, även kallat Kulturkvarteren, är beläget i Slakthusområdets nordöstra hörn. Delprojektets mål är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar och trygg stadsmiljö med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Detaljplanen ska möjliggöra för verksamheter som utgår från områdets särskilda förutsättningar och målet är att skapa en levande stadsmiljö, präglad av bland annat kulturverksamheter och ett stundtals intensivt folkliv. Delprojektet omfattar också en stor andel befintliga

kulturmiljöklassade byggnader som ska bevaras och aktiveras för att stärka området som målpunkt för bland annat kulturliv.

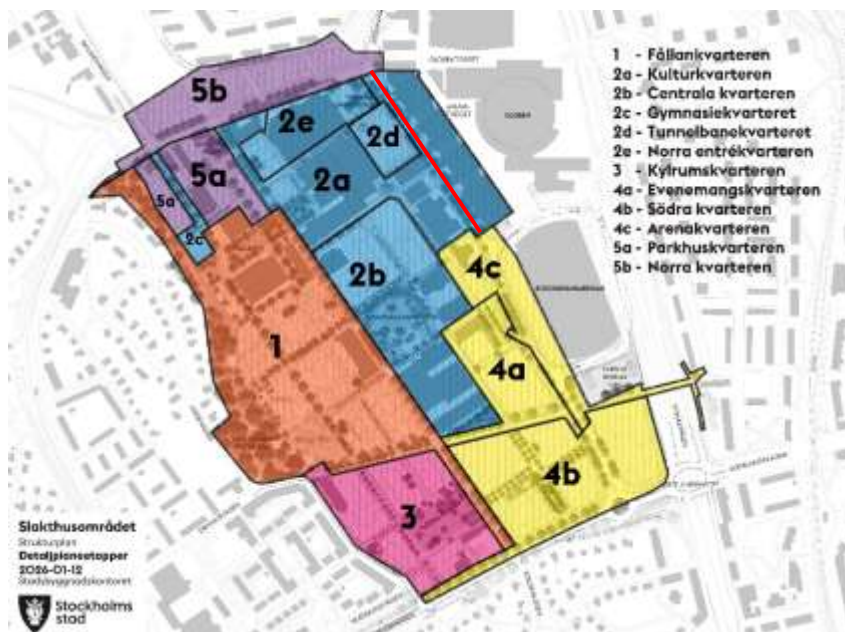
Detaljplaneområdet är cirka 54 000 kvadratmeter stort och möjliggör exploatering av cirka 100 000 kvadratmeter kontor, service och handel samt bekräftar användning av en befintlig skola om cirka 12 000 kvadratmeter BTA. Inom allmän platsmark ska bland annat en så kallad fickpark, en park och ett torg ska anläggas.

Delprojektet omfattar bland annat en befintlig hotell- och restaurangskola som innebär buller. För att planerade bostäder på stadens angränsade fastighet i intilliggande detaljplan ska kunna genomföras måste bullernivån begränsas genom åtgärder. Verksamhet och byggnad behöver anpassas till de förutsättningarna som den nya stadsmiljön i Slakthusområdet innebär.

Fastigheterna Kylhuset 4, 15 och 28 ingick tidigare i etapp 2a men ingår efter gränsjustering nu i etapp 2e.

Arenavägen ska sänkas och omvandlas till en levande stadsgata med aktiva bottenvåningar. Sänkningen av Arenavägen utgör bland annat en del av målet att stärka kopplingarna mellan Globenområdet och Slakthusområdet.

Del av Arenavägens nya utformning och höjdsättning ingår i detaljplanen för aktuell etapp, röd markering i bild nedan, men utgifterna för genomförandet ingår i delgenomförandebeslut för delprojekt markförberedande åtgärder (dnr E2018-04377).



Figur 1 Slakthusområdets etappindelning. Arenavägens del av etappen markerad med rött streck.



Figur 2 Markering av fastigheter

Planområdet består idag huvudsakligen av äldre industribyggnader samt en större kontors- och centrumbyggnad inom fastigheten Arenan 2, Globen shopping. Staden äger all mark inom planområdet förutom fastigheterna Arenan 2 och Arenan 3, vilka ägs av Corem Stadion AB. Stadens fastigheter Kylhuset 23 och 26 samt Sandhagen 12 och 13 är upplåtna med tomträtt till Atrium Ljungberg AB genom dotterbolag. Stadens fastighet Sandhagen 11 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).



Figur 2 Planområdets läge i Slakthusområdet

Markanvisningar och aktieöverlåtelseavtal

Exploateringskontoret, fastighetskontoret och S:t Erik Markutveckling AB ingick år 2019 ett aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB om förvärv av ett antal byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet (dnr E2018-03482). Avtalet reglerar förutsättningarna för kommande exploatering vilka har beaktats i planarbetet samt i framtagna överenskommelser om exploatering.

Atrium Ljungberg avser att aktivera och varsamt utveckla byggnaderna inom sina tomträttsfastigheter för kontor, service och lokaler för centrumändamål. Bolaget ska även uppföra en ny kontorsbyggnad om cirka 5 400 kvadratmeter ljus BTA.

För övriga fastigheter inom planområdet skedde markanvisningar år 2020 i ett samlat ärende till SISAB avseende Sandhagen 11, Corem Stadion AB (f.d. Klöver Stadion AB) avseende del av Enskede Gård 1:1 och S:t Erik markutveckling avseende Kylhuset 28 (dnr E2020- 01837). Markanvisningarna avseende Sandhagen 11 och Enskede Gård 1:1 har förlängts vid ett tillfälle. Därefter har förlängningen löpt ut varpå inget nytt för- och markanvisningsavtal har träffats.

Sandhagen 11, som är upplåten med tomträtt till SISAB, är idag bebyggd med en befintlig skola. Skolan ska vara kvar med samma utformning men får, genom ändring av ändamål från industri till skola, sin användning och befintlig byggnadshöjd bekräftad i detaljplan.

Fastigheten Arenan 2 ägs av Corem AB genom dotterbolag och är en större bebyggd kontors- och handelsfastighet. Befintlig byggnad ska utvecklas genom dels en påbyggnad i höjd inom egen fastighet och dels en tillbyggnad mot Arenavägen. Tillbyggnaden mot Arenavägen möjliggörs genom att Corem förvärvar cirka 800 kvadratmeter av stadens fastighet Enskede Gård 1:1.

Tidigare beslut

Nedan redogörs för tidigare fattade beslut som berör etappen.

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
2020-10-15	SBN	Godkänd start-PM för planläggning av etapp 2a
2020-10-15	ExplN	Beslut om markanvisning för kontor till Corem Stadion AB (f.d. Klöver Stadion AB) samt markanvisning för skolverksamhet till Skolfastigheter i Stockholm, SISAB
2020-11-12	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet

Kommande beslut

2026-05-21	SBN	Godkännande i stadsbyggnadsnämnden
------------	-----	------------------------------------

Överenskommelse om exploatering

Nedan redogörs för de genomförandeavtal som har tecknats med aktörerna i etappen.

En kontroll har genomförts av Corems ekonomiska och organisatoriska förmåga. Motsvarande kontroll har inte bedömts behövas för SISAB då bolaget är inom stadens organisation. Ingen kontroll av Atrium Ljungberg ekonomiska och organisatoriska förmåga har genomförts inför denna markanvisning då det följer av tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal.

Kvarter A – Kylhuset 23

Kvarter A, även kallat *Börshuset*, har nyupplåtits med tomträtt till Atrium Ljungberg år 2019 och innefattar en befintlig byggnad som avses bevaras. Endast mindre arbeten ska utföras utvändigt, bland annat för att anpassa byggnaden till omgivande ny gatustruktur och för att säkerställa krav på tillgänglighet. Då användningen i det nytecknade tomträttsavtalet överensstämmer med ny detaljplan sker ingen förändring av avgäld. Tilläggsavtal till tomträttsavtalet tecknas för att reglera mark mellan fastigheten och stadens omkringliggande gatufastighet.

Kvarter D – del av Kylhuset 26

Inom kvarter D föreslås Atrium Ljungberg uppföra ett nytt kontorshus med lokaler i bottenvåning. Kvarteret planeras även innehålla en nätstation som ska försörja närliggande byggnader. Kvarter D styckas av från Kylhuset 26 för att bilda en egen fastighet. För kvarteret gäller sedvanliga villkor som vid markanvisning och nyupplåtelse av tomträtt.

Avgäldsnivån för kontor är bestämd till 540 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge 2020-01-01 och för bottenvåningslokaler till 360 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge 2020-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-05-12 (dnr E2023-01181).

Kvarter E – del av Kylhuset 26

Kvarter E, *Slakthallarna*, planeras att innehålla restauranger, kontor och service. Fastigheten är sedan år 2019 upplåten med tomträttsavtal men då användningen i och med ny detaljplan ändras från industri ska tilläggsavtal tecknas som reglerar ändringen. De äldre, befintliga byggnaderna är kulturmiljöklassade vilket motiverar en något lägre tomträttsavgäld jämfört med en ny byggnad.

Fastigheten Arenan 2

Fastigheten Arenan 2, *Globen shopping*, är en, av Corem Stadion AB, privatägd fastighet som i och med detaljplanen medges större exploateringsmöjligheter i form av en påbyggnad på höjden och en tillbyggnad mot Arenavägen. Påbyggnaden sker inom egen fastighet och tillbyggnaden möjliggörs genom ett markförvärv från del av stadens fastighet Enskede Gård 1:1. Totalt förvärvas cirka 800 kvadratmeter till ett pris om cirka 22,8 miljoner kronor.

För lokaler med centrumändalmål är priset för marken 11 174 kronor per kvadratmeter ljus BTA eller 5 587 kronor per kvadratmeter ljus BTA beroende på lokalernas läge inom tillbyggnaden. Priset för mark för kontorslokaler inom fastigheten är 11 174 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Värdetidpunkten är 2025-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-12-04 (dnr E2025-03403).

I förslag till det kombinerade exploateringsavtalet och överenskommelsen om exploatering regleras även att Corem Stadion AB ska erlægga ett exploateringsbidrag om 23,0 miljoner kronor för utbyggnad av allmän platsmark. Intäkterna från exploateringsbidraget ingår i delprojektet markförberedande arbeten.

Gemensamt

Samtliga avtal innebär att respektive byggaktör åtar sig att följa Slakthusområdets riktlinjer för exploatering. Bland annat innebär detta en förbindelse att ansluta sig till Slakthusområdets bygglogistikcentrum, beläget i den södra delen av området, samt åtagandet att anlägga en fris i anslutning mot allmän platsmark enligt riktlinjer för Slakthusområdet.

Aktörerna ska också, med undantag för de kulturklassade byggnaderna, förhålla sig till stadens dagvatten-, tillgänglighets- och hållbarhetskrav samt följa för detaljplanen framtaget arkitekturprogram. Vidare medges staden via avtalen möjlighet att nyttja husfasader för linspänd och/eller vägghängd belysning.

Kvarter J – Sandhagen 11

Fastigheten Sandhagen 11 är upplåten med tomträtt till SISAB. Inom tomträdden finns en byggnad för skola vilken fortsatt ska finnas kvar. Fastigheten är idag planlagd för industriändamål men

verksamheten har med hänvisning till omgivande livsmedelsindustri medgivits bygglov och tomträttsupplåtelse för hotell- och restaurangskola. I och med omställning från industriområde till stadsmiljö med närliggande bostäder har skoländamål prövats och föreslås bekräftas i detaljplanen. Staden föreslår att överenskommelse om exploatering tecknas för att hantera nedan åtgärder.

Ändringen av ändamål i detaljplanen motiverar ingen justering av tomträttsavgälden utan innebär endast en bekräftelse av befintlig användning. En mindre marköverföring för att säkerställa befintlig garagedfart ska göras från fastigheten Sandhagen 12, upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg, till fastigheten Sandhagen 11. Garagedfarten nyttjas redan idag av SISAB.

På skolans tak finns ventilationsinstallationer som avger buller. För att uppnå godkända riktvärden för buller i bostadslägenheter i kommande detaljplan för Slakthusområdet etapp 2b, inom vilken staden ännu äger marken, måste bullerproblematiken hanteras. Staden åtar sig genom överenskommelsen att utge ersättning till SISAB för de åtgärder som krävs för att anpassa skolan till den nya stadsmiljön, både avseende nämnda bulleråtgärder samt ombyggnation av lastkaj. SISAB åtar sig att flytta privata ledningar i allmän plats och vid behov anlägga ny fettavskiljare.

Staden åtar sig vidare att utföra och bekosta återställande- och anslutningsarbeten runt om fastigheten Sandhagen 11 till följd av utbyggnaden av ny allmän platsmark. Detta innefattar anläggande av fris samt höjdanpassning mot befintlig garageramp.

Övriga avtal

Genomförandeavtal med respektive ledningsägare är under framtagande och färdigställs under 2026.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 391,0 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor. Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för delprojektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser delprojektet 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 delprojektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -198,0 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande -146,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹. De negativa posterna kompenseras dock i andra delprojekt inom Slakthusområdet vilket är i linje med gällande beslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå per mars 2026 beräknas till 7 756,0 miljoner kronor för Slakthusområdet som helhet. Projektinkomsterna beräknas till 634,8 miljoner kronor. Kontoret bedömer att exploateringen i Slakthusområdet som helhet ger ett överskott till staden.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,69.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 391,0 miljoner kronor, varav 74,9 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnation av gata och park samt ledningsflyttar. Av dessa utgör 25,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 39,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings till ledningsägare.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 24,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 9,1 miljoner kronor.

Stadens huvudsakliga utgifter i delprojektet avser utbyggnad av allmän plats. Området är redan idag utbyggt med ett fungerande gatunät och befintliga ledningar men befintlig infrastruktur uppfyller inte dagens krav. Befintliga ledningar behöver också flyttas för att anpassas till den nya kvartersstrukturen. I enlighet med Slakthusområdets övergripande vision får även samtliga

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

gator en anpassning för gående och cyklister. Utöver detta krävs också investering i allmän platsmark för att hantera skyfallssituationen i området.

Intäkterna för delprojektet består framförallt av kommande tomträttsavgälder och markförsäljning. I denna deletapp bekostar byggaktörerna kostnader för VA-anslutning.

Delprojektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 237 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt. Delprojektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 49 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för delprojektet beräknas till cirka 391,0 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 39,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-74,9	-8,2	-82,3	-95,1	69,6	-60,8	-391,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	6,8	18,9	12,9	0,0	39,5
Nettoutgift (-) /- inkomst	-74,1	-8,2	-75,5	-76,2	56,6	-60,8	-351,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	24,2	0,0	24,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Delprojektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,2	2,2	2,2	2,2	max 5	
Ej aktiverbara utgifter	-0,3	-1,3	13,5	-1,3	-1,3	-2	totalt -25,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	max -6,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	max -6,3	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-9,1	0,0	0,0	totalt -9,1
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,3	0,9	11,3	-9,4	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6	mellan -0,6 och -0,9	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,7 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,0 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 9,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Nuvarande kalkyl är framtagen utifrån en systemhandling från 2023 vilken ska uppdateras under senare delen av våren 2026 när detaljprojekteringen är färdigställd. En ekonomisk risk är att planerad ledningsomläggning tar mer tid än bedömt. Befintlig ledningsdragning saknar tillräcklig dokumentation vilket medför risker i stadens genomförande av schakt för ledningsdragning och

gator. Det kan i sin tur leda till högre genomförandekostnader än förväntat under utbyggnadstiden, vilket delprojektet har hanterat via riskpåslag i framtagna kalkyler. Vidare kan oförutsedda bergschakter tillkomma vilket utgör en risk för försening och ökade kostnader. En annan risk är att produktionsplaneringen för utbyggnad av allmän plats kan påverkas på grund av att anpassning behöver ske till de befintliga verksamheterna i området. Kontoret har med anledning av ovan ett riskpåslag i nuvarande kalkyl.

Den största osäkerheten för stadens åtaganden inom kvartersmark utgörs av erforderliga åtgärder för att minska bullernivån från ventilationsanläggningen inom skolfastigheten Sandhagen 11. Kostnaderna för de åtgärder som krävs för att anpassa den befintliga byggnaden och angöringar för skolan är delvis svårbedömda. En av SISAB uppskattad kostnad samt riskpåslag ingår i kalkylen.

Slutsats ekonomi

I och med stora investeringar i allmän platsmark och en begränsad exploateringsgrad på grund av kulturmiljöklassade byggnader har etapp 2a ett större ekonomiskt underskott. För att begränsa de ekonomiska riskerna genomförs löpande analys och kostnadsbedömning av potentiella risker. Möjliga åtgärder vidtas med förebyggande syfte.

Delprojektet är en del av Slakthusområdet och ekonomin ska bedömas utifrån projektets ekonomiska helhetsbild. Slakthusområdet som helhet har enligt gällande kalkyl fortsatt ett positivt nettonuvärde i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet för området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Lokaler

Inom delprojektet planeras för ett stort antal lokaler för offentlig service, kultur, handel med mera. Framförallt bedöms det viktigt med aktiva bottenvåningar och liv i gaturummet vilket tillskapas genom bland annat entréäthet och uppglasade fasader. Se vidare under rubriken Social hållbarhet. En viktig del i projektet är de kulturbyggnader som bevaras och förnyas i samband med delprojektet som en del i den övergripande strategin att aktivera och stärka området som målpunkt för bland annat kulturliv.

Bevarandet av den befintliga skolan bedöms positivt då dess inriktning mot hotell- och restaurangverksamhet lockar ungdomar från hela staden. Befintlig upplåtelse för restauranggymnasium ligger i linje med målbilden för området. Byggnaden behöver dock anpassas i viss mån för att bättre passa in i det nya sammanhanget med en levande stadsmiljö och blandad bebyggelse.

Behovet av förskolor, skolor, idrottshallar med mera samordnas i övrigt inom hela Slakthusområdet. Inga ytterligare behov har bedömts finnas inom aktuell detaljplan.

Social hållbarhet

Arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts för hela Slakthusområdet, vilket har resulterat i ett flertal effektmål som berör olika aspekter av social hållbarhet. För den aktuella detaljplaneetappen är följande effektmål prioriterade:

- Ett fungerande vardagsliv finns parallellt med regionala målpunkter. Här möts människor spontant oavsett ålder, kön, bakgrund eller intressen. Aktivering av byggnader och platser ger liv och identitet till området.
- Offentliga rum och arkitektur är högkvalitativa, har höga upplevelsevärden och inbjuder till aktivitet och deltagande.
- Gaturum, bottenvåningar och offentliga miljöer är utformade med trygghet i fokus. Stor vikt läggs vid visibilitet och kontakten mellan inne och ute.

Inom ramen för delprojektet har ett samordnat arbete kring planering för trygghet genomförts med berörda verksamheter, polisen och förvaltningar inom staden.

Detaljplanen har utformats för att bidra till en trygg och levande stadsmiljö. Syftet uppnås genom en samordnad planering av den övergripande fysiska strukturen som medger enkel orientering. Utformningen av kvarter med öppna, uppglasade bottenvåningar och hög entrétäthet samt gestaltningen av allmän plats med tydligt definierade gränser mellan offentligt och privat bidrar vidare till målet. Vidare möjliggör planen ett blandat innehåll som verkar för att levandegöra området under alla tider på dygnet, samt medger en flexibilitet så att området kan utvecklas över tid och anpassas till nya förutsättningar.

Jämställdhet och trygghet

Trygghet är ett särskilt fokusområde för aktuell detaljplaneetapp. Delprojektet bidrar till detta genom att möjliggöra ett levande område med blandade verksamheter, som gör att området befolkas under alla tider på dygnet och har möjlighet att utvecklas och anpassas efter framtida behov. Vidare skapas fler transparenta fasader, större entrétäthet samt fler möjligheter att välja olika vägar genom området. Bättre orienterbarhet och en tydlig indelning mellan privat och offentlig mark kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Barn

Inom aktuell detaljplaneetapp finns, utöver den befintliga gymnasieskolan, inga målpunkter eller verksamheter som specifikt riktar sig till yngre barn.

Torgen, fickparkerna och parken Fällan samt aktiva bottenvåningar med olika verksamheter kan utgöra nya målpunkter, främst för äldre barn. De nya parker och torg som planeras, liksom de gator som planeras för höga vistelsevärden, väntas ge positiva konsekvenser för områdets ungdomar och ger bland annat gymnasieskolan bättre tillgång till friytor i närmiljön. Förbättrade kopplingar till och genom området, liksom utformning för låga hastigheter skapar förutsättningar för äldre barns möjligheter att självständigt röra sig på ett trafiksäkert sätt i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill byggnader och entréer ska med hjälp av ramper vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Planerade gator uppfyller tillgänglighetskraven avseende lutningar och all exploatering ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

För att säkerställa god framkomlighet för personer med synnedsättning ska det i varje gata finnas minst ett orienterande stråk. I första hand ska dessa utgöras av naturliga ledstråk, till exempel längs en fasad och längs planteringsytor, eller i vissa fall via fria ledstråk i form av sinusplattor.

Mot bakgrund av att bilparkering i Slakthusområdet ska lösas genom parkeringsköp kommer det i vissa fall bli nödvändigt att

anlägga parkeringsplats för rörelsehindrade inom allmän platsmark i enlighet med Slakthusområdets övergripande princip.

Miljömässig hållbarhet

Förslaget bidrar till miljömässig hållbarhet till stor del genom återaktivering av gamla byggnader som får nytt innehåll. Införande av gröna områden i både parker, gator och torg bedöms positivt och de markföroreningar som finns ska saneras. Utöver detta förbinder sig respektive byggaktör att följa Stockholms stads hållbarhetskrav vid markanvisning som möjliggör kravställning och uppföljning gentemot stadens miljöprogram. Delprojektet har även arbetat med grönytefaktor och planteringszoner inom förgårdsmark vilket bedöms positivt för att skapa en grönare stadsdel.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt dagvatten- och skyfallshantering, föroreningar i mark, och buller. Utöver detta har planförslaget även utrett brand, säkerhet, gångflöden, ljusförhållanden, lokalklimat med mera.

Dagvatten

I samband med exploateringen kommer området få ett separerat ledningssystem för dagvatten inom hela planområdet. Dagvatten från de norra delarna av planområdet kommer dock nedströms sammanföras i ett kombinerat system och fortsatt ledas till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen (Saltsjön).

På allmän platsmark hanteras dagvatten genom fördröjning främst i trädrader och skelettjordar samt i växtbäddar i parker och torg. För kvartersmark i de olika kvarteren föreslås ett flertal dagvattenåtgärder såsom gröna tak och växtbäddar/regnbäddar för fördröjning och rening.

Skyfall

Skyfallshanteringen planeras med ett helhetsgrepp där alla ingående etapper inom Slakthusområdet samverkar kring hur och var skyfallsflöden omhändertas. I arbetet med skyfallsutredningen har övergripande skyfallsmodeller för befintlig och framtida situation tagits fram och kompletterats med detaljplanespecifika skyfallsanalyser. I och med den stora andelen bevarade byggnader inom etappen kommer inte strukturen i stort kunna påverkas. För att minska eventuella

negativa konsekvenser vid skyfall, framförallt för befintlig bebyggelse, har en skyddsbestämmelse införts i detaljplanen.

Markföroreningar

Staden bedömer att eventuellt förekommande föroreningar kan hanteras vid genomförande av planen. Med bakgrund i riskbedömningen, vilken utförts med framtagna platsspecifika riktvärden, och hittills erhållet resultat, bedöms miljö- och hälsorisker vara acceptabla i samtliga delar av delprojektet med markanvändning enligt planförslaget. Ytterligare undersökning och eventuell sanering av mark hanteras i samband med entreprenaden för aktuellt kvarter.

Buller

Fläktanordningar på skolan genererar buller vilket kommer att åtgärdas för att möjliggöra bostäder i angränsande etapp 2B.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som tas i anspråk är redan hårdgjord och utan växtlighet. Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta har därför utretts. Inom delprojektet kommer staden dock planera träd, tillskapa gröna fickparker och parker, samt möjliggöra dagvattenhantering via planteringar i gator vilket bedöms tillföra välbehövlig grönyta till ett idag hårdgjort område. Den övergripande ambitionen för den nya stadsdelen är att skapa ett finmaskigt grönt nätverk med parker, trädplanterade torg och gröna gaturum.

Hållbarhetskrav

Byggaktörerna åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" med undantag för befintliga byggnader som har undantagits krav på energianvändning, transporter och dagvattenhantering. Övriga hållbarhetskrav gäller dock samtliga byggnader. Hållbarhetskraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Vid tidpunkten för det reviderade inriktningsbeslutet för projekt Slakthusområdet bedömdes sluttiden för projektet till år 2033. De senaste åren har dock förutsättningarna för att kunna komma överens om genomförandeaftal med byggaktörerna varit svåra, vilket har lett till att tidplanen för projektet har förskjutits. Med undantag för etapp 5b, vars genomförande förutsätter att

trafikförvaltningen avlägsnar tunnelbanespår och signalsystem längs sträckan Gullmarsplan – Globen, bedöms sluttiden för färdigställande av projekt Slakthusområdet i dagsläget till år 2036.

Stadens arbeten med sänkning av Arenavägen förväntas påbörjas under 2026 och vara färdigt 2029. Dessa arbeten ingår ekonomiskt i delprojekt markförberedande arbeten.

När detaljplanen har vunnit laga kraft ska staden genomföra omfattande schakt-, lednings-, och gatuarbeten innan kvartersmark för ny bebyggelse kan tillträdas. Utbyggnad av Arenan 2 mot Arenavägen kan med anledning av detta inte påbörjas förrän tidigast 2029. Corem har i enlighet med exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering en förlängd genomförandetid. Genomförande av åtgärder för tillfällig finplanering fram till dess att bolaget genomför sin tillbyggnad ska utföras och finansieras av bolaget. Staden och Corem ska tidsmässigt samordna sina åtgärder längs Arenavägen.

Parallellt med stadens arbeten i allmän plats inom etappen fortsätter ombyggnation och restaurering av befintliga byggnader etappvis. Ombyggnation av befintlig kulturmiljöklassade byggnader har i vissa delar redan påbörjats. För nybyggnation inom kvarter D beräknas byggstart till 2028.

Stadens finplanering av allmän platsmark beräknas att påbörjas 2029 och vara färdig 2031.

Risker och osäkerheter

Förutsättningarna för tidplanen för delprojektet utgår från att ledningsägarna och byggaktörerna utför sina respektive arbeten i enlighet med tidplan så att staden kan få tillgång till marken för grov- respektive finentreprenad som beräknat. Staden reglerar genomförandetider via överenskommelser om exploatering, men i större projekt med flera kvarter och etapper finns alltid viss risk för försening.

De många befintliga verksamheter som är etablerade inom området är en annan förutsättning att ta hänsyn till vid planering av kommande entreprenad. Verksamheterna ska kunna vara i drift under utbyggnadstid och hanteringen av bland annat leveranser, sophantering samt flödet av arbetande och besökare

innebär ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande.

Skyfallshantering inom delprojektet är utmanande då befintliga entréer och byggnader som är kulturmiljöklassade innebär fasta förutsättningar för kommande utbyggnad av allmän plats. Skyddsbestämmelser för att minimera de negativa konsekvenserna vid en översvämning har införts för vissa kvarter.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikförvaltningen.

Då delprojektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning även skett med stadsledningskontoret. Delprojektet följer metoden för styrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projekt Slakthusområdet som helhet bidrar till stadens bostadsmål och till målet om fler arbetsplatser i söderort. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Projektet bidrar också till utbyggd tunnelbana.

Detaljplan 2a bidrar bland annat till att skapa en blandad stadsdel med historiskt djup. Det skapas även förutsättningar för ökad trygghet och möjlighet att koppla samman Slakthusområdet med kringliggande stadsdelar genom Arenavägens sänkning. Området kan genom den planerade utvecklingen ges ett mångfunktionellt innehåll enligt ledorden kultur, mat och nöjen.

Genomförandet av etapp 2a möjliggör framförallt bevarande och tillskapande av den kulturscen som området har varit och fortsatt ska vara.

Exploateringskontoret ser sammantaget positivt på delprojektet då det skapar en attraktiv blandstad i en miljö med goda förutsättningar för ett rikt kulturutbud.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal inklusive överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i nom del av Arenan 2, del av Arenan 3 och del av Enskede gård 1:1
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal