

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/1851)**

**Rivning m.m. i Slakthusområdet i stadsdelen  
Johanneshov - delgenomförandebeslut samt  
överenskommelse med Fastighets AB Palmfelt  
Center**

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra markberedning inom stadsdelen Johanneshov inom projektet Slakthusområdet, till en investeringsutgift om 733 miljoner kronor. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens budget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

Ärendet

Projektet Söderstaden består av fyra omfattande delprojekt varav Slakthusområdet utgör den del med störst potential för nya bostäder, nya arbetsplatser och där utbyggd kollektivtrafik tillkommer. Slakthusområdet bedöms tillföra cirka 4 000 nya bostäder samt cirka 10 000 nya arbetsplatser fram till år 2030. För att möjliggöra utvecklingen i enlighet med programmet för Slakthusområdet som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2017 samt inriktningsbeslutet som fattades i kommunfullmäktige den 3 april 2017 behöver marken beredas och cirka 30 byggnader berörs. Tillhörande teknisk infrastruktur behöver därutöver justeras.

Staden har inom ramen för Stockholmsöverenskommelsen tecknat genomförandeavtal avseende utbyggnad av tunnelbana till Nacka-söderort. Staden är därmed delprojektägare och medfinansiär av tunnelbaneprojektet och har ett ansvar att verka för tunnelbanans markåtkomst enligt tidplan. Det avser såväl permanent nyttjade områden som tillfälligt nyttjande under utbyggnadstiden.

Inom Slakthusområdet får nya tunnelbanan entréer till blå linjen som förlängs. Entréerna berör fyra byggnader som därmed behöver rivras under 2021 för att upplåta marken för tunnelbaneproduktionen med början 2022. Rivningarna behöver påbörjas 2019 och bedöms pågå till 2021.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att staden ska medverka i och bidra till förutsättningarna för tunnelbaneutbyggnaden kan genomföras samt att markberedning med rivningar, iordningställande av arbetsytor, utbyggnad av teknisk infrastruktur och för en rationell utbyggnad av projektet till en utgift om cirka 733 miljoner kronor är en förutsättning att förverkliga stadsomvandlingen i Slakthusområdet där en tät och attraktiv stadsdel ska byggas.

## Mina synpunkter

Söderstaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt där Slakthusområdet har en fantastisk potential att bidra till en levande och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, innovation och kultur. Staden tar nu viktiga steg både för utbygganden av tunnelbanan och för utvecklingen av Slakthusområdet som ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel där bostäder, arbetsplatser, handel och service samverkar med nya parker och torg. Rivningarna är en nödvändig förutsättning för att skapa det nya Slakthusområdet enligt inriktningsbeslutet från 2017.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och arbetet med att bygga 140 000 bostäder till 2030 fortsätter varav Slakthusområdet kan tillföra cirka 4 000 nya bostäder samt cirka 10 000 nya arbetsplatser fram till år 2030. Utbyggnaden av tunnelbanan är ett led i Stockholmsöverenskommelsen som innebär att staden medfinansierar tunnelbaneutbyggnad med omkring 3 miljarder kronor samt möjliggör för 45 900 nya bostäder i tunnelbanans

influensområde. Utbyggnaden av tunnelbanan till området förutsätter att markberedning för nya uppgångar och entréer samt för kommande utveckling inleds.

Stockholm är en av Europas snabbast växande regioner. Stockholm behöver en infrastruktur som gör att människor snabbt och smidigt kan resa i hela regionen. Investeringar i kollektivtrafiken ger förutsättningar för ökad framkomlighet, en bättre miljö och mindre klimatpåverkan. Utbyggnationen av tunnelbanan är en viktig del i utvecklingen när staden växer. Tillgängligheten ökar, nya och gamla områden knyts samman och Stockholm fortsätter vara en attraktiv och väl fungerande stad för stockholmarna att leva i.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl
3. Avtal
4. Bilaga till avtal, karta
5. Flytt av ställverk i Palmfelt center
6. Konstruktionsbedömning

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Emilia Bjuggren (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Utvecklingen av Söderstaden har alla förutsättningar att bli en mötesplats för stockholmarna med moderna arbetsplatser, kulturevenemang och matupplevelser. Den rödgrönrosa majoriteten har under förra mandatperioden sett till att projektet utvecklats till att skapa en ny komplett stadsdel i söderort med attraktiva bostäder och arbetsplatser. Det är glädjande att arbetet med att utveckla Slakthusområdet fortsätter. Slakthusområdet kommer att bli en motor för hela söderort och kommer att bidra till att bryta trenden med bostäder i söderort och arbetsplatser norr om stan.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra markberedning inom stadsdelen Johanneshov inom projektet Slakthusområdet, till en investeringsutgift om 733 miljoner kronor. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens budget. Utgifter för kommande år behandlas i budget för år 2020.

Stockholm den 6 mars 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Olle Burell, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Söderstaden och Slakthusområdet med sitt centrala läge och sin kulturhistoriska miljö har alla möjligheter att bli en fantastisk stadsdel, men för att visionerna ska förverkligas krävs att staden behåller rådigheten över viktiga funktioner i området. Staden måste säkerställa att småskalig verksamhet, hantverkare, klubbverksamhet och ickekommersiella aktörer får goda förutsättningar i området. Minst en större fastighet behöver behållas i stadens ägo för att säkerställa lokaler för kultur- och föreningsliv, inte minst för kulturskola och bibliotek. Stadsdelen är även ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola med staden som ägare.

## Remissammanställning

### Ärendet

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. I april 2017 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut för Slakthusområdet, som är ett delområde inom Söderstaden. Slakthuset ska bli en stadsdel med ca 4000 nya bostäder för ca 9 000 innevånare. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel.

Planeringsinriktningen för stadsdelen är att den ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. Ett planprogram godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 5 februari 2017 som följdes av ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige den 3 april 2017. Markanvisningar för områdets första etapp har skett under 2017 och 2018. Hela området beräknas vara färdigutbyggt år 2030.

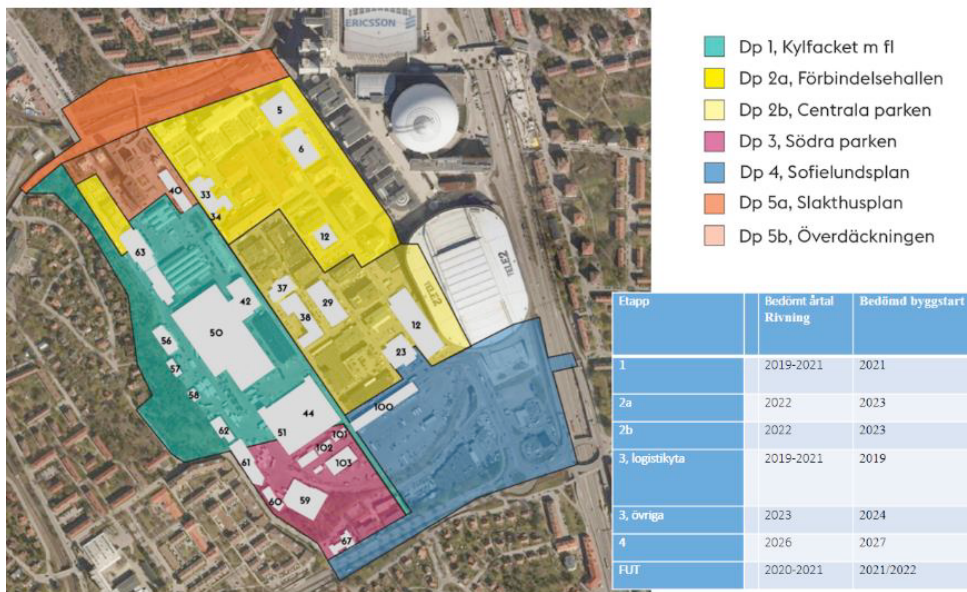
Bakgrunden till detta ärende är att markberedning för nya uppgångar och entréer samt för kommande utveckling behöver inledas. Exploateringsnämnden beslutade den 10 december 2018 att godkänna genomförandebeslutet och en överenskommelse om ersättning till S:t Erik Markutveckling AB för ombyggnad av nät- och transformatorstation. Då investeringsutgiften för markberedning i genomförandebeslutet överstiger 50 miljoner kronor ska ärendet hemställas till kommunfullmäktige.



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

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

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



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

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

Nya tunnelbanan får entréer i Slakthusområdet för förlängningen av blå linje. Detta berör 4 st byggnader; nr: 5, 6, 29 och 38 som därmed behöver rivas under 2021 för att upplåta marken för tunnelbaneproduktionen med början 2022. Då byggnadsvolymer som ska rivas är omfattande kommer rivning och projektering av rivning behöva pågå 2019-2021.

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

Den komplicerade bygglogistiken med produktion av både tunnelbana och senare allmän platsutbyggnad och utbyggnad inom kvartersmark samtidigt i ett område med pågående verksamheter har utretts en längre tid. För smidig

utbyggnad och optimerade och minskade transporter inom området planeras för ett logistikcentrum som ska förläggas inom området för etapp 3. Logistikcentrum är planerat inför rivning och byggstart av etapp 1 under 2019-2021. För att kunna komma åt den nödvändiga ytan kommer även byggnad nr: 101, 102, 103, 61, 60 och 59 att behöva rivas.

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

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

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

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. Kalkylen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om cirka 642 miljoner kronor vilket ryms inom befintligt inriktningsbeslut i kommunfullmäktige från 2017. Inriktningsbeslutet för Slakthusområdet omfattar positivt nettonuvärde om 1 550 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna beräknas till cirka 4 770 miljoner kronor.

Sammanlagda utgifter för detta genomförandebeslut i löpande prisnivå beräknas till cirka 733 miljoner kronor. De största utgiftsposterna avser markberedande åtgärder, tillfällig och permanent teknisk försörjning, markreningskostnader, logistikcentrum samt ett lokalt projektkontor för genomförandet. Staden bekostar alla utredningar, projektering och entreprenad kopplade till stadens byggnader och fastigheter.

Kostnaden för gatudriften under utvecklingstiden är beräknad till cirka 2,5 miljoner kronor årligen. De ekonomiska osäkerheterna består främst i en lång utbyggnadstid, tidsförskjutningar i framdriften av tunnelbaneprojektet som staden inte har full rådighet över, att markreningsåtgärderna är svåra att bedöma och kostnader kopplade till ny nödvändig teknisk infrastruktur som



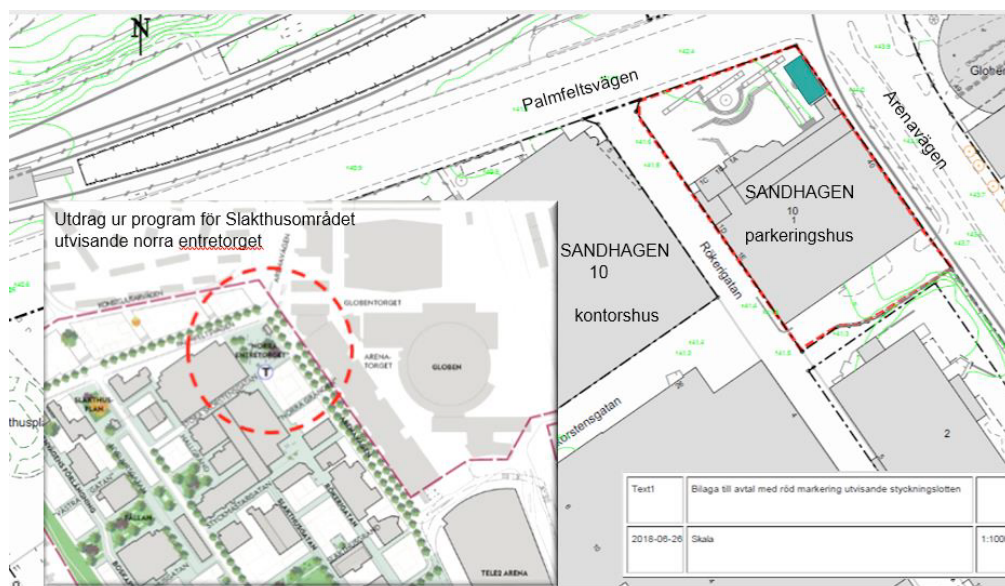
inte är kända idag behöver tillkomma inom området. Utifrån osäkerheterna har projektet i kalkyleringen tagit större höjd för oförutsedda utgifter och därmed minskat osäkerheten i delprojektets ekonomi.

Stadsutvecklingen i Slakthusområdet innebär i sin helhet ett positivt resultat för staden. Dock krävs tidiga investeringar som en förutsättning för tunnelbaneutbyggnadens markåtkomst liksom de arbeten som krävs inför fortsatt exploatering av området.

### *Parkeringshus Palmfelt Center*

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

Byggnaderna ägs av Fastighets AB Palmfelt Center, som innehar tomträtten till Sandhagen 10. Bolaget är dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB som under de senaste åren köpt bolag som innehar tomträtter i området för att underlätta stadsutvecklingen. Parkeringshuset behöver förvärvas av staden och rivras för att ge plats åt torg, tunnelbaneuppgång och ny kvartersbildning (förvärvet behandlas i ärende Dnr E2018-03885 (exploateringsnämndens diarium).



*Sandhagen 10 kontorshus, parkeringshus och korvförsäljningsbod  
(blåmarkerad)*

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

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

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2018

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

*Särskilt uttalande* gjordes av Stefan Hansson m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

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

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

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

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Söderstaden är utpekad som ett viktigt stadsutvecklingsprojekt där Slakthusområdet har stor potential att bidra till en levande och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och kultur. I december 2014 slöts ett huvudavtal inklusive tre delprojektavtal om utbyggnad av tunnelbana och ökad bostadsutbyggnad i Stockholms län inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling mellan staten, Stockholms läns landsting (SLL), Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun.

Genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige den 6 mars 2017.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden ska medverka i och bidra till förutsättningarna för tunnelbaneutbyggnaden kan genomföras. Staden medfinansierar projektet med 2 950 miljoner kronor samt har i enlighet med beslutet åtagit sig att bygga 45 900 bostäder inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen till år 2030.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att markberedning med rivningar, iordningställande av arbetsytor, utbyggnad av teknisk infrastruktur och för en rationell utbyggnad av projektet till en utgift om cirka 733 miljoner kronor är en förutsättning att förverkliga stadsomvandlingen i Slakthusområdet där en tät och attraktiv stadsdel ska byggas. Arbetet med att förbereda markåtkomst för utbyggd tunnelbana som är reglerat i avtal mellan staden och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana efterlevs bland annat genom att staden gör dessa nödvändiga åtgärder. Det är till stadens fördel att tidigt i utbyggnadsprocessen göra nödvändiga investeringar och vidta åtgärder för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för den kommande bebyggelsen.

Stadsledningskontoret konstaterar, trots att detta ärende har ett negativt resultat, att beslutet om en investeringsutgift om 733 miljoner kronor ryms inom det tidigare fattade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet och är i linje med önskad utveckling inom området.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra markberedning inom stadsdelen Johanneshov inom projektet Slakthusområdet, till en investeringsutgift om 733 miljoner kronor. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens budget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2020.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av Stefan Hansson m.fl. (S) enligt följande.

Det är glädjande att arbetet med att utveckla Slakthusområdet fortsätter. Utvecklingen av Söderstaden har alla förutsättningar att bli en mötesplats för stockholmarna med moderna arbetsplatser, kulturevenemang och matupplevelser. Den rödgrönrosa majoriteten har under förra mandatperioden sett till att projektet utvecklats till att skapa en ny komplett stadsdel i söderort med attraktiva bostäder och arbetsplatser. Slakthusområdet kommer att bli en motor för hela söderort och kommer att bidra till att bryta trenden med bostäder i söderort och arbetsplatser norr om stan.