



## Överenskommelse om exploatering med tomträtt för kontor, centrumändamål och högskola inom fastigheterna Enskede Gård 1:1 m.fl. Johanneshov med Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB m.fl., projekt Slakthusområdet 4a - Genomförandebeslut

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1-4 samt Sandstugan 3, projekt Slakthusområdet etapp 4a, till en projektutgift om 466,9 mnkr och projektinkomst om 22,4 mnkr.
2. Tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2 och 4 samt Sandstugan 3 med en preliminär årlig tomträttsavgäld om cirka 10 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.
3. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Slakthusområdet etapp 4a avser genomförande av detaljplan Styckmästaren 1 med flera som möjliggör kontorsbyggnader med centrumändamål i bottenvåningarna och en ny högskola; Stockholms konstnärliga högskola (SKH). Detaljplanen omfattar även ett nytt torg med ett underliggande skyfallsmagasin. Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet. Fastigheten Styckmästaren 3 upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, som är ett dotterbolag till Atrium Ljungberg AB.

Exploateringsnämnden har tillsammans med bolagen Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB tagit fram överenskommelser om exploatering med tomträtt som reglerar ansvar i genomförandet av etappen. Avtalen avser kvarteren som betecknas OP (kontorsbebyggelse) respektive Q (högskola).

Överenskommelsen avseende kvarter Q innebär en preliminär årlig tomträttsavgäld om 10 miljoner kronor och har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande (bilaga).

Atrium Ljungberg har tecknat ett hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola. Redovisad kalkyl baseras på högskoleavgäld för den berörda ytan. Fram tills att denna yta realiseras ska ytan omfattas av kontorsavgäld.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 466,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 22,4 miljoner kronor. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas uppgå till sammanlagt cirka 15 miljoner kronor per år. Nettonuvärdet uppgår till 26 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Täckningsgraden är 106 procent.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet Slakthusområdet etapp 4a. Projektet bidrar med kontorsarbetsplatser och möjlighet för högskoleetablering i ett bra kommunikationsläge i Söderort. Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Att projektet innebär omfattande arbeten i allmän platsmark inklusive omfattande ledningsflyttar, samtidigt som fastigheterna upplåts med tomträtt, innebär att projektet endast ger ett mindre överskott. Stadsledningskontoret konstaterar att god kostnadskontroll och riskhantering i genomförandet är av högsta vikt.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Slakthusområdet ska utvecklas till en urban stadsdel där bostäder, arbetsplatser, handel och kultur samsas med nya parker och torg. Det blir en ny destination i Stockholm med fokus på mat, kultur och upplevelser där alla ska känna sig välkomna.

I området planeras det för cirka 3 000 nya bostäder och cirka 15 000 nya arbetsplatser samt ett stort utbud av restauranger, handel och service. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader restaureras och öppnas upp med nytt innehåll. Hela området beräknas bli klart kring år 2033.

Detta ärende gäller genomförande av etapp 4a som bland annat bidrar till att skapa en blandad stadsdel med ett historiska inslag. Jag välkomnar projektet som möjliggör en mer levande och trygg stadsdel samt fler arbetsplatser och en högskoleetablering i ett bra kommunikationsläge i Söderort.

De stora arbetena i allmän platsmark i kombination med att fastigheterna upplåts med tomträtt innebär att detta delprojekt endast ger ett mindre överskott. Det är bra att analys och uppföljning av riskerna görs kontinuerligt och att projektet tagit höjd för

riskerna för ökade investeringsutgifter genom ett ökat riskpåslag i kalkylen. Jag instämmer med stadsledningskontoret om att god kostnadskontroll och riskhantering i genomförandet är av stor vikt.

## Bilaga

Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse inom Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 4 och Sandstugan 3 med Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB, dnr KS 2024/1134-1.2

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 december 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Projektet Slakthusområdet etapp 4a avser genomförande av detaljplan Styckmästaren 1 med flera, Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen Johanneshov (DP 2020-14677). Planförslaget möjliggör kontorsbyggnader med centrumändamål i bottenvåningarna och en ny högskola; Stockholms konstnärliga högskola (SKH). Detaljplanen omfattar även ett nytt torg, Evenemangstorget, med ett underliggande skyfallsmagasin. Förslag till detaljplan planeras att behandlas av stadsbyggnadsnämnden kvartal fyra 2024 och hemställas till kommunfullmäktige för antagande.

I Slakthusområdet som helhet planeras bland annat för sammanlagt cirka 3 000 bostäder, 15 000 arbetsplatser, förskolor och skolor, en idrottshall och en tunnelbanestation. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen. Inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet fattades av kommunfullmäktige den 22 mars 2021 (dnr KS 2020/1558). De sammanlagda projektutgifterna beräknades då uppgå till 6 604 miljoner kronor, projektinkomsterna till 32 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 5 107 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknades till 519 miljoner kronor och täckningsgraden till 110 procent. Beslutet innebar en revidering av tidigare inriktningsbeslut från år 2017. Genomförandet av projektet sker i flera etapper.

Etapp 4a, som även benämns Evenemangskvarteren, är beläget på Slakthusområdets östra sida. Närheten till arenorna och uppgångarna till den nya tunnelbanestationen Slakthusområdet kommer tidvis medföra stora flöden av människor. Evenemangstorget blir ett nav i området och ska vara en flexibel och föränderlig mötesplats för både evenemang och vardagsliv. Den nya bebyggelsen ska bidra till en levande stadsmiljö. En befintlig byggnad bevaras och utvecklas med kontor och handel. Detaljplanen möjliggör exploatering av cirka 8 200 kvm ljus BTA kontor, 350 kvm ljus BTA centrumändamål och 25 500 kvm ljus BTA högskola.

Projektområdet var ursprungligen del av en större detaljplan. Då en aktör valde att inte fortsätta detaljplanearbetet beslutades att dela upp detaljplanen i två, etapp 4a respektive etapp 4c, i syfte att säkerställa framdrift.

Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden 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 reglerade förutsättningarna inför kommande exploatering, vilka har beaktats i planarbetet och i arbetet med överenskommelser om exploatering.

Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet. Fastigheten Styckmästaren 3 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, som är ett dotterbolag till Atrium Ljungberg AB.

År 2021 erhöll Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB markanvisning avseende fastigheten Styckmästaren 3 och del av fastigheten Styckmästaren 1 för bebyggelse för kontor, service och lokaler för centrumändamål. Atrium Ljungberg AB erhöll

också markanvisning för delar av fastigheterna Styckmästaren 1, 2 och 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 för högskoleverksamhet.

Exploateringsnämnden har tillsammans med bolagen Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB tagit fram överenskommelser om exploatering med tomträtt som reglerar ansvar i genomförandet av etappen. Avtalen avser kvarteren som betecknas OP (kontorsbebyggelse) respektive Q (högskola). Överenskommelsen avseende kvarter Q innebär en preliminär årlig tomträttsavgäld om 10 miljoner kronor och har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande (bilaga).

Atrium Ljungberg har tecknat ett hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola med giltighet från och med 14 december 2023 och med pågående överklagandeperiod. Om hyresavtalet förklaras ogiltigt kommer fastigheten inte att upplåtas med tomträtt. Stockholms konstnärliga Högskola har en option för expansionsytor om 6 205 kvm ljus BTA. Den i ärendet redovisade nuvärdeskalkylen är beräknad utifrån scenariot att Stockholms konstnärliga Högskola realiserar denna option direkt vid Atrium Ljungbergs tillträde till tomträtten, varvid högskoleavgäld gäller för denna yta. Dock framgår det i överenskommelse om exploatering avseende kvarter Q att optionen inte ska realiseras förrän Stockholms konstnärliga Högskola och Atrium Ljungberg har skrivit hyresavtal för denna yta. Fram tills att denna yta realiserar ska ytan omfattas av kontorsavgäld.

Inom kvarter OP avser Atrium Ljungberg uppföra ett nytt kontorshus. Fastigheten Styckmästaren 3 är idag upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB. När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsbildning ske. I förrättningen ska mark överföras från Styckmästaren 3 till dagens Styckmästaren 1. Samtidigt ska mark regleras från fastigheten Johanneshov 1:1 och Styckmästaren 1 till Styckmästaren 3 för att bilda en fastighet som ska upplåtas med tomträtt.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 466,9 miljoner kronor, varav 31,3 miljoner kronor är redan upparbetade utgifter. Utgifterna avser främst stadens arbeten med utveckling av allmän platsmark såsom stora ledningsdragningar, finplanering och bygget av Evenemangstorget. Projektinkomsterna uppgår till cirka 22,4 miljoner kronor.

Av de totala projektutgifterna utgör 7,8 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas uppgå till sammanlagt cirka 15 miljoner kronor per år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 106 procent.

Atrium Ljungberg tillträder för byggnation av Kvarter Q år 2026 och Kvarter P respektive Kvarter O år 2027. Byggstart för Evenemangstorget med skyfallsmagasin planeras ske år 2027. Finplanering av gator och torg beräknas påbörjas 2027 och avslutas år 2030 då samtliga kvarter har planerad inflytt.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Enskede Gård 1:1 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Slakthusområdet etapp 4a och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 466,9 miljoner kronor och en projektinkomst om 22,4 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner byte av avtalspart i gällande markanvisning för tomträtten till fastigheten Enskede Gård 1:1 m.fl. från Atrium Ljungberg AB till Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Styckmästaren 3 till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträtt inom fastigheten Enskede Gård 1:1 m.fl. till Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB med en preliminär årlig tomträttsavgäld om cirka 10 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
5. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 4 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

## **Sammanfattning**

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor, en ny idrottshall och en tunnelbanestation när nya tunnelbanedragningen driftsätts. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen som beräknas vara färdigställd runt år 2033. Området är indelat i flera etapper och första inflytt är beräknad till år 2026.

Delprojektet, etapp 4a, var tidigare del av en större detaljplan som innefattade fler aktörer. Då en aktör valde att inte fortsätta detaljplanarbetet beslutades att dela detaljplanen i två etapper, etapp 4a respektive 4c. Beslutet om delning fattades för att säkerställa etappens framdrift. Som en konsekvens av detta har hälften av de redan bokförda utgifterna till och med år 2024 flyttats till etapp 4c.

Överenskommelse om exploatering med tomträtt ska tecknas för två kvarter. Överenskommelse tecknas med Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB för kvarter Q, vilket kommer att inrymma högskoleverksamhet. För kvarter OP tecknas överenskommelse med Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB för utveckling för kontorsverksamhet. Båda bolagen är dotterbolag till Atrium Ljungberg AB.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för delprojektet redovisar positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 466,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 7,8 miljoner kronor projektutgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna uppgår till cirka 22,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2024-09-10.

Det här ärendet gäller dels byte av avtalspart sedan markanvisning och dels genomförandebeslut för Slakthusområdet etapp 4a.

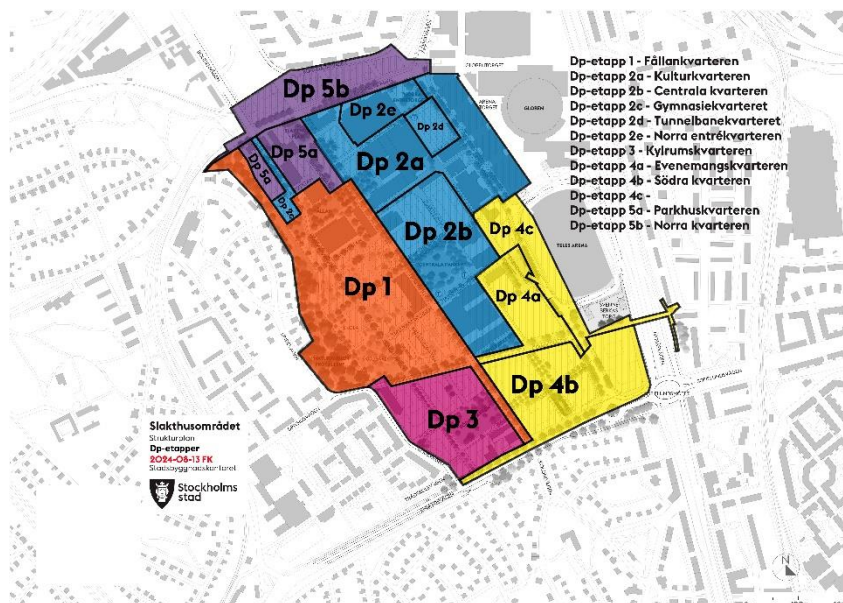
De största riskerna i delprojektet är främst kopplade till de stora ledningsarbeten som ska utföras. Risken för ökade utgifter har hanterats genom extra riskpåslag i framtagna kalkyler.

Exploateringskontoret ser sammantaget positivt på delprojektet då det bland annat uppfyller stadens mål om fler arbetsplatser i söderort och samtidigt skapar möjlighet för högskoleetablering i ett bra kommunikationsläge. Detaljplan för etapp 4A bidrar också till att skapa en blandad, tryggare och mer levande stadsdel med ett historiskt djup.

### **Bakgrund till överenskommelse**

I Slakthusområdet planeras för bland annat cirka 3 000 bostäder, cirka 15 000 arbetsplatser, nya skolor, nya förskolor och en ny idrottshall. Den nya tunnelbanedragningen medför en station med två uppgångar i Slakthusområdet. Målbilden är en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen vilken beräknas vara färdigställd runt år 2033. Området är indelat i flera etapper och första inflytt är beräknad till år 2026.

Slakthusområdets etapp 4a, nedan benämnt delprojektet, även kallad Evenemangskvarteren, är belägen på Slakthusområdets östra sida. Delprojektets mål är att utveckla östra Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör ett innehåll av kontorsbyggnader med centrumändamål i bottenvåningarna och en ny högskola; Stockholms konstnärliga högskola (SKH).



### *Etappindelning för Slakthusområdet. Detta ärende berör etapp Dp 4a*

Etapp 4a är cirka 21 600 kvm stort och befintlig bebyggelse utgörs i huvudsak av kontor. Den nya detaljplanen möjliggör exploatering av cirka 8 200 kvm ljus BTA kontor, 350 kvm ljus BTA centrumändamål och 25 500 kvm ljus BTA högskola. Utöver detta ska ett nytt torg anläggas, Evenemangstorget, med ett underliggande skyfallsmagasin.

Staden äger samtliga fastigheter inom planområdet. Fastigheten Styckmästaren 3 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, vilket är ett dotterbolag till Atrium Ljungberg AB.

Etapp 4a var tidigare del av en större detaljplan som innefattade fler aktörer. Då en aktör valde att inte fortsätta detaljplanarbetet beslutade exploateringskontoret, i samråd med stadsbyggnadskontoret, att dela detaljplanen i två etapper, etapp 4a respektive 4c. Innan beslutet om delning fattades var frågan uppe för information i projektets styrgrupp. Beslutet fattades för att säkerställa delprojektets framdrift, dels kopplat till öppningen av den nya tunnelbanestationen och dels kopplat till tidplanen för Stockholms konstnärliga högskola. Som en konsekvens av detta har hälften av de redan bokförda utgifterna till och med 2024 flyttats till etapp 4c.

### Markanvisningar och aktieöverlåtelseavtal

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

Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB har 2021-04-29 erhållit markanvisning för utveckling av tomträtterna till fastigheten Styckmästaren 3 respektive del av



fastigheten Styckmästaren 1 med bebyggelse för kontor, service och lokaler för centrumändamål omfattande cirka 8 200 kvm ljus BTA.

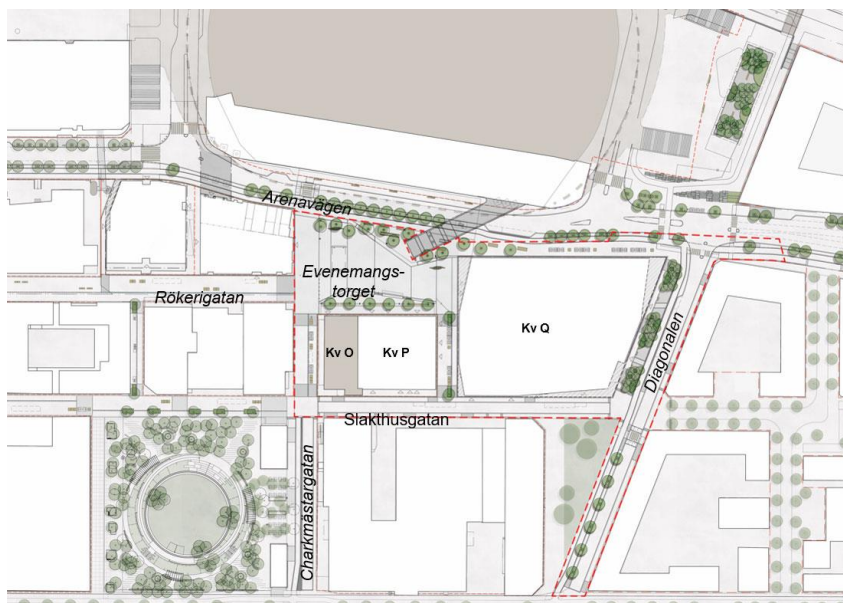
Ett markanvisningsavtal har 2021-04-29 tecknats med Atrium Ljungberg AB för utveckling av en blivande tomträtt för högskoleverksamhet (dnr E2021-01112). Markanvisningsavtalet omfattar delar av fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1. Stockholms konstnärliga högskola vill erbjuda en samlokalisering av högskoleverksamhet inom konst och kultur samt centrumändamål i etapp 4a.

#### Tidigare beslut

2017-02-05	ExplN	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2017-02-05	SBN	Godkänt program
2017-04-03	KF	Inriktningsbeslut för hela programområdet
2019-05-06	KF	Försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar till Atrium Ljungberg
2020-11-12	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela programområdet
2021-04-29	ExplN	Beslut om markanvisning för högskolelokaler och centrumändamål inom fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 samt beslut om markanvisning för kontor med lokaler i bottenvåning inom fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB
2021-06-04	SBN	Godkänd start-PM för planläggning av etapp 4a
Q2 2022		Samråd för detaljplanen
Q4 2023		Granskning av detaljplanen

#### Överenskommelse om exploatering

Totalt ska två överenskommelser om exploatering tecknas, varav ett för kvarter Q med Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB och ett för kvarter OP med Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB.



#### *Kvartersindelning för etapp 4a.*

#### Kvarter Q – Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 4 och Sandstugan 3

Kvarter Q är kvarteret för Stockholms Konstnärliga Högskola, beläget inom en fastighet som ska nyupplåtas med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB. Markanvisningsavtal skrevs med moderbolaget Atrium Ljungberg AB men byte av avtalspart inom koncernen föreslås att medges i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering. Planerad byggnad uppgår preliminärt till 25 840 kvm ljus BTA, fördelat enligt:

- 25 497 kvm ljus BTA högskola
- 343 kvm ljus BTA lokaler för restaurang/café

Atrium Ljungberg har tecknat ett hyresavtal med Stockholms Konstnärliga Högskola med giltighet från och med 2023-12-14 och med pågående överklagandeperiod. Om hyresavtalet förklarar ogiltigt kommer fastigheten inte att upplåtas med tomträtt. Överenskommet underlag för tomträttsavgälden för kommersiellt ändamål är 12 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. För högskolelokaler baseras avgälden på ett underliggande markvärde om 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Stockholms Konstnärliga Högskola har en option för expansionsytor om 6 205 kvm ljus BTA. Nuvärdeskalkylen för denna etapp är beräknad utifrån scenariot att Stockholms Konstnärliga Högskola realiserar denna option direkt vid Atrium Ljungbergs tillträde till tomträtten, varvid högskoleavgäld gäller för denna yta. Dock framgår det i överenskommelse om exploatering att optionen inte ska realiseras förrän Stockholms Konstnärliga Högskola och Atrium Ljungberg har skrivit hyresavtal för denna yta. Fram tills att denna yta eventuellt realiserar ska ytan omfattas av kontorsavgäld.

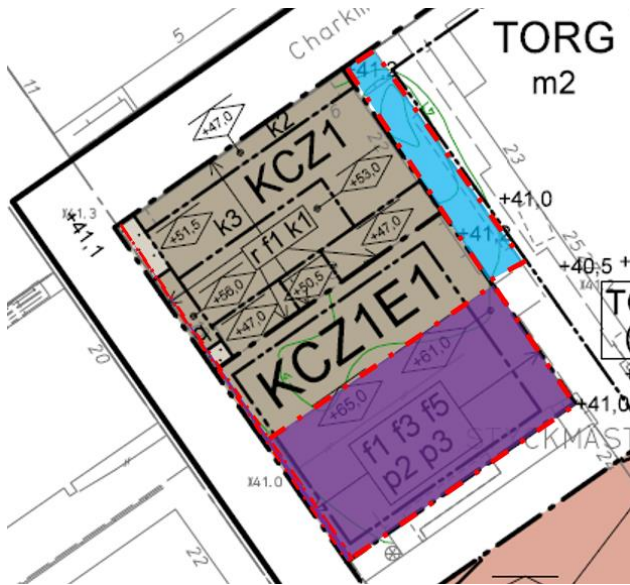
## Kvarter OP – Styckmästaren 3, Johanneshov 1:1

Inom kvarter OP ska Atrium Ljungberg uppföra ett nytt kontorshus. Fastigheten Styckmästaren 3 är idag upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB. När detaljplanen har vunnit laga kraft ska fastighetsbildning ske. I förrättningen ska mark överföras från Styckmästaren 3 till dagens Styckmästaren 1 (Se blå markering i bild nedan). Samtidigt ska mark regleras från fastigheten Johanneshov 1:1 och Styckmästaren 1 till Styckmästaren 3 (Se lila markering i bild nedan) för att bilda en fastighet som ska upplåtas med tomträtt (röd heldragen linje).

Den föreslagna byggnaden uppgår preliminärt till 8 268 kvm ljus BTA, fördelat enligt:

- 1 364 kvm ljus BTA befintlig bruttoarea
- 4 049 kvm ljus BTA nettotillkommande byggrätt ovan bottenplan
- 2 855 kvm ljus BTA nettotillkommande byggrätt på bottenplan

Överenskommet underlag för tomträttsavgälden för kommersiellt ändamål är 10 733 kronor per kvadratmeter ljus BTA för befintlig byggrätt, 15 076 kronor per kvadratmeter ljus BTA för nettotillkommande byggrätt ovan bottenplan och 10 951 kronor per kvadratmeter ljus BTA för nettotillkommande byggrätt på bottenplan.



*Röd heldragen linje visar ny tomträttsfastighet efter fastighetsbildning. Blå yta är mark som avses regleras från och lila yta är mark som avses regleras till fastigheten Styckmästaren 3.*

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 466,9 miljoner kronor, varav 31,3 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 7,8 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till delprojektet. De utgör

istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektinkomsterna beräknas till cirka 22,4 miljoner kronor.

Det nuvarande reviderade inriktningsbeslutet för det övergripande projektet Slakthusområdet påvisar fortfarande ett positivt nettonuvärde.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för etapp 4a 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 positivt nettonuvärde om 26 miljoner kronor motsvarande 76 000 kr/ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).)

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,58.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 466,9 miljoner kronor, varav 31,3 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens arbeten med utveckling av allmän platsmark såsom stora ledningsdragningar, finplanering och bygget av Evenemangstorget.

Delprojektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 101 tusen kronor i fast prisnivå. Täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 procent.

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

#### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten beräknas till cirka 466,9 miljoner kronor och inkomsterna till cirka 22,4 miljoner kronor i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						

Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-31,3	-9,0	-38,9	-57,9	-77,8	-252,1	-466,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	5,4	5,5	5,8	5,6	22,4
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-31,2</b>	<b>-9,0</b>	<b>-33,5</b>	<b>-52,4</b>	<b>-72,0</b>	<b>-246,5</b>	<b>-444,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. 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							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	10,5	15,0	15,0	max 15	
Ej aktiverbara utgifter	0,9	-0,2	-0,2	0,0	-0,1	-5	totalt -7,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -9,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,5</b>	<b>15,0</b>	<b>15,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,6	-0,6	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor.

Projektutgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till delprojektet uppgår till 7,8 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 19,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas till cirka 15 miljoner kronor per år.

#### Ekonomiska osäkerheter

Delprojektet omfattar stora arbeten i allmän platsmark med bl.a. omfattande ledningsflyttar där det, på grund av bristfällig dokumentation genom åren, saknas detaljerad information om ledningarnas befintliga lägen. Bedömda utgifter är baserade på kalkyl utifrån systemhandling, vilken tagits fram i ett tidigare skede. En ny kalkyl kommer att tas fram när detaljprojekteringen är klar.

Risken för ökade utgifter med anledning av ovan beskrivna ekonomiska osäkerheter har hanterats genom ett ökat riskpåslag i nuvärdeskalkylen.

Kalkylen utgår från bedömningen att detaljplanen vinner laga kraft i början av 2025.

#### Slutsats ekonomi

De stora arbetena i allmän platsmark med bl.a. omfattande ledningsflyttar, i kombination med att fastigheterna upplåts med tomträtt, innebär att delprojektet endast ger ett mindre överskott. Analys och uppföljning av riskerna görs

kontinuerligt. För att ta höjd för risken för ökade investeringsutgifter har ett ökat riskpåslag tillämpats i kalkylen.

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

Exploateringskontoret har bedömt delprojektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Etapp 4a är en del i genomförandet av projektet Slakthusområdet, vars mål har pekats ut i det reviderade inriktningsbeslutet. Denna etapp bidrar främst till mål i budgeten om fler arbetsplatser i söderort. Vidare bidrar delprojektet till översiktsplanens mål om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

### 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 mer nedan under "Social hållbarhet".

### Social hållbarhet

Arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts för hela Slakthusområdet, vilket 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. Det har skett i en samordnad planering av den övergripande fysiska strukturen, utformningen av kvarter och gestaltningen av allmän plats. Det innebär bland annat öppna, uppglasade bottenvåningar och hög entréäthet, flera alternativa gångvägar genom strukturen och att strukturen är enkel att orientera sig i, med tydligt definierade gränser mellan offentligt och privat. Med den nya högskolan i området tillskapas målpunkter inom delprojektet som främjar möten och attraherar stockholmare från hela staden. Vidare möjliggör detaljplanen ett blandat innehåll som kan levandegöra

området under alla tider på dygnet och 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. Etappen ska också bidra till ökad känsla av trygghet vid stora evenemang på Avicii- och Tele2 Arena (under namnändring till 3Arena) då evenemangstorget ska fungera som en samlingsplats och visitationszon för evenemangsbesökare.

### Barnrättsperspektivet

Evenemangstorget är tänkt som en samlingsplats för personer i alla åldrar, däribland unga och barn. Tunnelbanestationen i intilliggande detaljplan, torgen, fickparkerna och parken Fållan samt aktiva bottenvåningar med olika verksamheter kan utgöra nya målpunkter, främst för äldre barn och unga.

### Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill byggnader och entréer kommer t.ex. 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, t.ex. längs en fasad och kompletteras med andra naturliga ledstråk (till exempel längs planteringsytor) eller i vissa fall via fria ledstråk i form av sinusplattor.

Bilparkering i Slakthusområdet hanteras genom parkeringsköp. Med anledning av det kommer det i vissa fall bli nödvändigt att anlägga parkeringsplats för rörelsehindrade inom allmän platsmark i enlighet med Slakthusområdets övergripande princip.

### Miljömässig hållbarhet

Förslaget till detaljplan bidrar till miljömässig hållbarhet genom införandet av gröna områden av varierande storlek inom parker, gator och torg. De markföroreningar som finns ska saneras och tas bort. Utöver detta förbinder sig respektive byggaktör till 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. Dagvattnet kommer att anslutas till befintlig dagvattentunnel och ledas vidare till Strömmen (Saltsjön).

Inom 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. För denna etapp kommer skyfall framförallt att hanteras genom ett skyfallsmagasin under det nya torget.

### Markföroreningar

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

### 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 vilket tillför 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.

### **Genomförandefrågor**

#### Tidplan

Atrium Ljungberg tillträder för byggnation av Kvarter Q 2026 och Kvarter P respektive Kvarter O 2027. Samtliga kvarter har planerad inflytt 2030.

Evenemangstorget börjar byggas med skyfallsmagasinet 2027. De avslutande arbetena med Evenemangstorget påbörjas 2029.

Finplanering av gator och torg beräknas påbörjas 2027 och avslutas 2030.

### Risker och osäkerheter

En utmaning för tidplanen är det aktuella marknadsläget som påverkar byggaktörernas möjlighet att starta sina entreprenader. Staden reglerar genomförandetider via överenskommelser om exploatering, men i större projekt med flera kvarter och etapper finns alltid viss risk för försening.

Då delprojektet omfattas av stora ledningsflyttar inom allmän platsmark föreligger risk för fördringar i arbetet. Vidare är projekteringen för ledningarna delvis baserade på bristfälligt material från ledningsägarna, vilket ökar risken för komplikationer och fördringar.

De många befintliga verksamheter som är etablerade inom området är en annan förutsättning att ta hänsyn till vid kommande entreprenad. Det måste säkerställas att dessa verksamheter med leveranser, sophantering, arbetande och besökare ska kunna vara i drift under utbyggnaden vilket medför ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande.

Hänsyn till utmaningar med genomförbarhet och ekonomiska osäkerheter har beaktats i framtagna kalkyl. Se även avsnitt om Ekonomiska osäkerheter.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

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**

Den nya stadsdelen Slakthusområdet kommer tillföra cirka 3 000 nya bostäder och ett betydande antal nya arbetsplatser. Projektet som helhet bidrar till stadens bostadsmål och till målet om fler arbetsplatser i söderort. Kontoret anser att delprojektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av högskola och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge.

Detaljplan för etapp 4a bidrar bland annat till att skapa en blandad stadsdel med ett historiskt djup. Området kan genom den planerade utvecklingen ges ett mångfunktionellt innehåll enligt ledorden kultur, mat och nöjen.

Genomförandet av berörd etapp möjliggör framförallt en mer levande och trygg stadsdel samt fler arbetsplatser i söderort, vilket bidrar till stadens övergripande mål.

### Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges budget anger att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Slakthusområdet etapp 4a. Projektet bidrar med kontorsarbetsplatser och möjlighet för högskoleetablering i ett bra kommunikationsläge i Söderort.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet genomförs inom ramen för det reviderade inriktningsbeslutet för Slakthusområdet som fattades av kommunfullmäktige 2021.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Att projektet innebär omfattande arbeten i allmän platsmark inklusive omfattande ledningsflyttar, samtidigt som fastigheterna upplåts med tomträtt, innebär att delprojektet endast ger ett mindre överskott. Stadsledningskontoret konstaterar att god kostnadskontroll och riskhantering i genomförandet är av högsta vikt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1-4 samt Sandstugan 3, projekt Slakthusområdet etapp 4a, till en projektutgift om 466,9 mnkr och projektinkomst om 22,4 mnkr, att tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2 och 4 samt Sandstugan 3 med en preliminär årlig tomträttsavgäld om cirka 10 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga 1, samt att utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.