



PROJEKTDIREKTIV – Slakthusområdet

Författare: Malén Wasting

Version 1: 2010-11-18

Version 2: 2011-12-15



INNEHÅLL

Projektbakgrund	3
BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR.....	4
Mål & Syfte	6
Övergripande mål och effektmål	6
Förutsättningar för att nå målen	7
Geografiskt område.....	7
Utredningsorganisation	8
Tidsåtgång	8
Ekonomi	9
Utredningsutgifter	9
Risk	10
Projektrisker	10
Kommunikation	10
Rapportering	11

Projektbakgrund

Den 21 juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden samt att detta ska ske i samråd med kulturnämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. Stockholms stads ambition med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i världsklass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska detta också bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med en stor andel nya bostäder. För att detta ska vara möjligt att genomföra kommer det att krävas satsningar för att stärka infrastrukturen. Området har goda förutsättningar vad gäller kollektivtrafiken, men kommer att behöva anpassas för bil- och gångtrafikanter inför den kommande utvecklingen.

Exploateringsnämnden har tagit ett utredningsbeslut den 18 nov 2010, för att utreda förutsättningarna för en utveckling av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har under våren och sommaren 2011 genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030.

BESKRIVNING AV PROJEKTET/AVGRÄNSNINGAR

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret delat upp Söderstaden i fyra olika delområden för programarbete eftersom de har olika förutsättningar ur bland annat ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. De fyra delområdena är:

- 1) Globenområdet
- 2) Slakthusområdet
- 3) Gullmarsplan och Nynäsvägen
- 4) Södra Skanstull

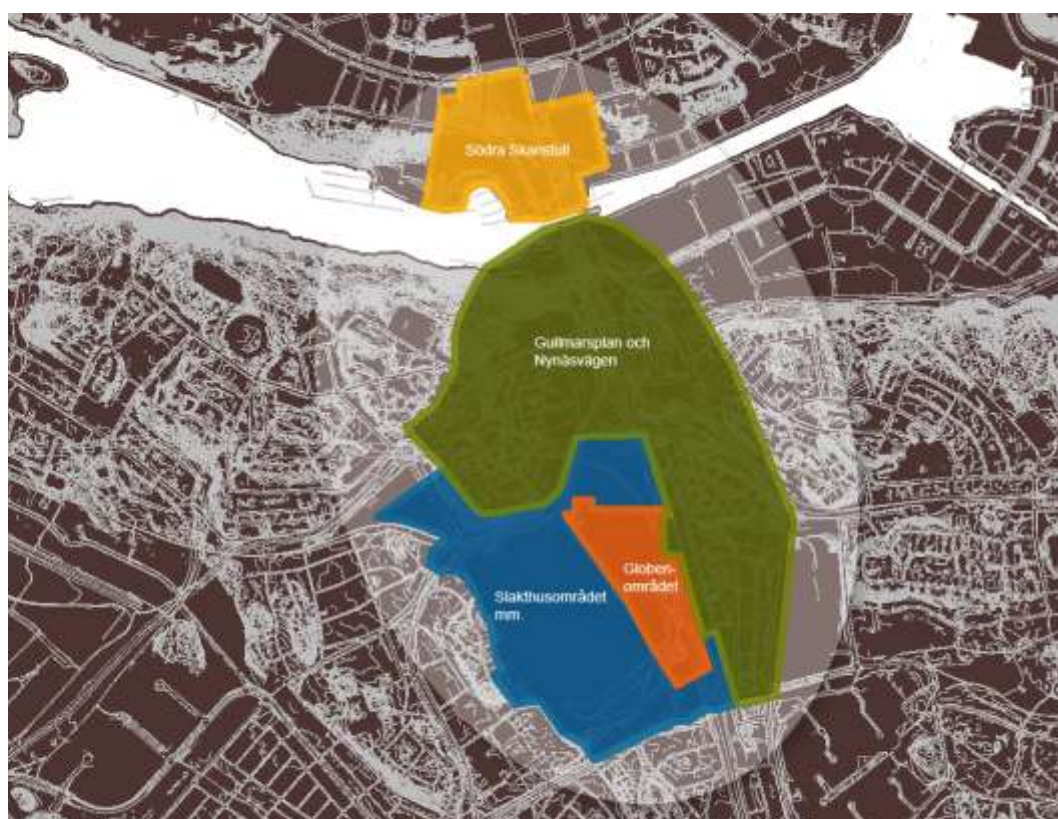


Bild: De fyra delområdena inom Vision Söderstaden 2030

Nedan följer en beskrivning av de fyra delområdena.

Delområde 1) Globenområdet

De senaste åren har ett intensivt planeringsarbete pågått för att utveckla Globenområdet. Under sommaren 2010 vann två nya detaljplaner laga kraft, vilka tillsammans möjliggör en ny idrotts- och evenemangsarena för ca 30 000

åskådare, Stockholmsarenan, utbyggnad av befintligt hotell med ca 200 rum, ett nytt kontorskvarter om 32 000 kvm samt ca 9 000 kvm nya kontorslokaler och 10 000 kvm nya kommersiella lokaler i tillbyggnader till befintliga kvarter. Stockholmsarenan har byggstartats och planeras att invigas under år 2012.

Delområde 2) Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett område som varit föremål för omfattande diskussioner under senare år. Det är idag ett område med delvis mycket låg exploatering och delvis nedslitet byggnadsbestånd.

Delområde 3) Gullmarsplan och Nynäsvägen

Ett förverkligande av Vision Söderstaden förutsätter en mycket omfattande stadsomvandling av Gullmarsplan. Med sitt centrala läge har området potential att bli ett nav i ett urbant stråk från Danvikslösen och Hammarby Sjöstad till Årstafältet och Liljeholmen. Via Gullmarsplan kan även Söderort kopplas bättre samman med innerstaden. Med bland annat detta som utgångspunkt startades under 2008 ett programarbete för Gullmarsplan. De inledande studierna har visat att en önskvärd utveckling för området är förenat med mycket stora infrastrukturinvesteringar. Sedan 2009 vilar programarbetet i avvaktan på vidare beslut.

Delområde 4) Södra Skanstull

En av målsättningarna med Vision Söderstaden är att på ett bättre sätt än idag koppla samman innerstaden med söderort. I detta sammanhang blir utvecklingen av Södra Skanstull mycket viktig. I dagsläget finns det ett flertal idéer om utveckling för området, både inom staden och som förfrågningar från fastighetsägare och byggherrar. Stadsbyggnadskontoret kommer föreslå för stadsbyggnadsnämnden den 8 dec 2011 att starta ett programarbete för södra skanstull.

Exploateringskontoret kommer att gå upp till exploateringsnämnden med ett separat inriktningsbeslut för varje delområde. När förutsättningarna finns kommer exploateringskontoret att återkomma till nämnden för separata utredningar och inriktningsbeslut för respektive delområde.

Globenområdets växande betydelse innebär att förändringstrycket på Slakthusområdet är stort. Den nya Stockholmsarenan innebär att förändringstrycket kommer att öka ytterligare. Exploateringsnämnden har bedömt att Slakthusområdet är det område inom Söderstaden där programarbete bör ske först eftersom området, näst efter Globenområdet, har de bästa tekniska och ekonomiska förutsättningarna för genomförande. Exploateringsnämnden har tagit



ett utredningsbeslut den 18 nov 2010, för att utreda förutsättningarna för en utveckling av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har under våren och sommaren 2011 genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030.

Utredningsarbetet har bedrivits i ett samarbete mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och St Erik markutveckling AB i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik för stora projekt.

Mål & Syfte

Övergripande mål och effektmål

Syftet med programarbetet för Slakthusområdet är att utreda förutsättningarna för en utveckling av området i enlighet med Vision Söderstaden 2030, dvs att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

Ett annat syfte med programarbetet för Slakthusområdet är att utreda hur området kan utvecklas till en blandad stadsdel med, bostäder, handel, kontor och verksamheter som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontorets första grova bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder. Även om en stor andel bostäder ska planeras för inom Slakthusområdet bedömer staden att det i framtiden även kommer finnas ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler i området.

Staden äger (dec 2011) ca 130 000 kvm lokaler i Slakthusområdet. Byggnaderna är delvis kulturhistorisk klassificerade och inrymmer varierade verksamheter. En målsättning i planeringsinriktningen är att skapa en blandad stadsdel och en unik karaktär som baserar sig på och synliggöra traditionen och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade. Mot den bakgrunden baseras fastighetskontorets uppdrag att identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt samt att utreda vilka utvecklingsmöjligheter som finns i dessa.

Syftet med lokaliseringsstudien är att utreda förutsättningarna om Larsboda industriområde är en lämplig plats att etablera ett nytt livsmedelcentrum. För Larsboda industriområde finns en färdig detaljplan för industriändamål. I detta

första skede är syftet att utreda hur Larsboda industriområde kan utformas till ett modernt livsmedelscentrum som uppfyller de lagstiftningar och krav som finns för livsmedelshantering. Vidare ska fastighetskontoret bland annat utreda flera tekniska frågor t.ex. för vatten och avlopp, hantering av dagvatten, el, angoring och trafik m.m.

Syftet med de två parallella uppdragen, d.v.s. att inleda omlokaliseringsstudien samtidigt som programarbetet, är att möjliggöra en eventuell omlokalisering av strategiska verksamheter samtidigt som Slakthusområdet utvecklas.

Förutsättningar för att nå målen

En förutsättning för att nå målet är att det avsätts tid och pengar för att utreda hur Slakthusområdet kan utvecklas till en blandad stadsdel med, bostäder, handel, kontor och verksamheter.

Geografiskt område

Slakthusområdet har, sedan det upprättades 1912, varit i stort sett oberörd av exploatering som inte är kopplad till verksamheterna. Området har en långvarig tradition inom livsmedelsförsörjning. Flera av företagen har gått i generationer och banden mellan vissa av verksamheterna är starka. Här finns drygt 250 företag, varav hälften sysslar med livsmedelsverksamhet, och cirka 25 fastighetsägare.



Bild: Programområde Slakthusområdet m.m



Utredningsorganisation

En utredningsorganisation för projektets programarbete har upprättats. Projektgruppen består i detta inledande skede av projektledarna Malén Wasting (exploateringskontoret) Daniel Larsson (stadsbyggnadskontoret), Agneta Schill (exploateringskontoret), Pavel Huzevka (exploateringskontoret), Christina Schröder (exploateringskontoret), Annika Käreryd Ljunqvist (exploateringskontoret), Hanna Borg (trafikkontoret), Sassan Sanjari (fastighetskontoret) och Ove Gustafsson (fastighetskontoret). Även andra förvaltningar och bolag inom Stockholms stad berörs av projektets utveckling och kommer att hållas underrättade om projektets utveckling. Längre fram, när programarbetet kommit igång, kommer projektgruppen utökas.

Fastighetskontoret är ansvariga att i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde.

Fastighetskontoret är ansvariga för de fastigheter staden avser att äga långsiktigt, att utreda utvecklingsmöjligheterna i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

Över projektgruppen och arbetet med lokaliseringsstudien finns en styrgrupp som består av: Krister Schulz (exploateringskontoret), Juan Copvi-Mena (fastighetskontoret), Susanne Lindh (stadsbyggnadskontoret), Per-Anders Hedqvist (trafikkontoret), Staffan Ingvarsson (stadsledningskontoret), hans Aspgren (stadsledningskontoret), Staffan Forsell (stadsledningskontoret), Marie Wallhammar (St erik markutveckling AB), Andreas Jaeger (Stockholm stadshus AB) och Mats Grönlund (SGA fastigheter AB), Leif Sjöholm (Årsta Enskede Vantör stadsdelsförvaltning) och Anna Gissler (Stockholm Business region development).

Tidsåtgång

Programskedet beräknas fortgå under 2012. Exploateringskontoret beräknar preliminärt gå upp till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett inriktningsbeslut under hösten 2013.

Ekonomi

Den totala investeringen klassas som ett stort projekt med en investeringsutgift överstigande 300 Mnkr.

Fastighetskontoret uppskattar kostnaden för utredning om vilka fastigheter inom Slakthusområdet staden avser att äga långsiktigt samt utvecklingen av dessa till 6 mnkr. I utredningen kommer flera ekonomiska konsekvenser att belysas, både gällande investering, långsiktig lönsamhet men också gällande påverkan på det löpande resultat m.m. Detta kommer sedan redovisas i samband med den totala budgeten för stadens utveckling av området. Vidare uppskattas kostnaden för lokaliseringsstudien inom Larsboda industriområdet till 3 mnkr.

Eftersom förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning som underlag för inriktningsbeslut.

Exploateringsnämnden tog ett utredningsbeslut på 20 den 18 nov 2010 om att utreda förutsättningarna till exploatering inom Slakthusområdet, enlighet med Vision Söderstaden 2030, med en budget upp till 20 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut vill exploateringskontoret utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets första grova bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2500-3000 bostäder och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett underlag för inriktningsbeslut preliminärt hösten 2013.

Utredningsutgifter

Exploateringskontorets utredningskostnader för projektet bedöms uppgå till 20 mnkr. Fastighetskontorets utredningskostnader för projektet bedöms uppgå till 9 mnkr.



Risk

Projektrisker

- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårigheten att kombinera vissa typer av verksamheter med bostäder, handel och kontor.
- Komplexa trafikfrågor
- Höga investeringskostnader
- Många aktörer komplicerar samordning och genomförandet av projektet
- Vikande hyresintäkter för staden under utrednings- och genomförandetiden

Kommunikation

En kommunikationsplan har tagits fram för projektet. Nedan ges en översikt av projektets målgrupper och intressenter.

Interna målgrupper

Projektets deltagare

- Projektets medarbetare inklusive externa konsulter
- Styrgruppen
- Berörda tjänstemän vid exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret
- Berörda tjänstemän inklusive kommunikationsavdelningen vid Enskede, Årsta och Vantörs stadsdelsförvaltning

Politiker

- Berörda borgarråd och deras respektive facknämnder
- Stadsdelsnämndspolitiker/partigrupper

Kommunala bolag och berörda myndigheter/bolag

- SGA Fastigheter
- S:t Erik Markutveckling

Externa målgrupper

Privata aktörer/bolag

- Berörda fastighetsägare i Slakthusområdet
- Berörda verksamheter/näringsidkare i Slakthusområdet

Allmänhet och intresseorganisationer

- Boende och allmänhet runt Slakthusområdet, Gullmarsplan, Globen och Johanneshov
- Besökande till Slakthusområdet
- Föreningen Slakthusområdets Företagare

Medier

- Lokal- och rikstäckande medier
- Fackpress

Intressenter

- Opinionsbildare
- Branschorganisationer (t.ex. inom nöje, livsmedel, restaurang)

Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret. Projektdirektiv ska utgöra ett underlag inför utredningsbeslut i exploateringsnämnden. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.