

Projektdirektiv – Södra Skanstull

Författare: [Christina Winberg](#)
Version: [1.0](#)

Innehåll

Projektbakgrund	3
Beskrivning av projektet	3
Mål & syfte	4
Utredningsorganisation	5
Tidsåtgång	5
Ekonomi	6
Utredningsutgifter	6
Risk	6
Projektrisker	6
Kommunikation	7
Rapportering	8

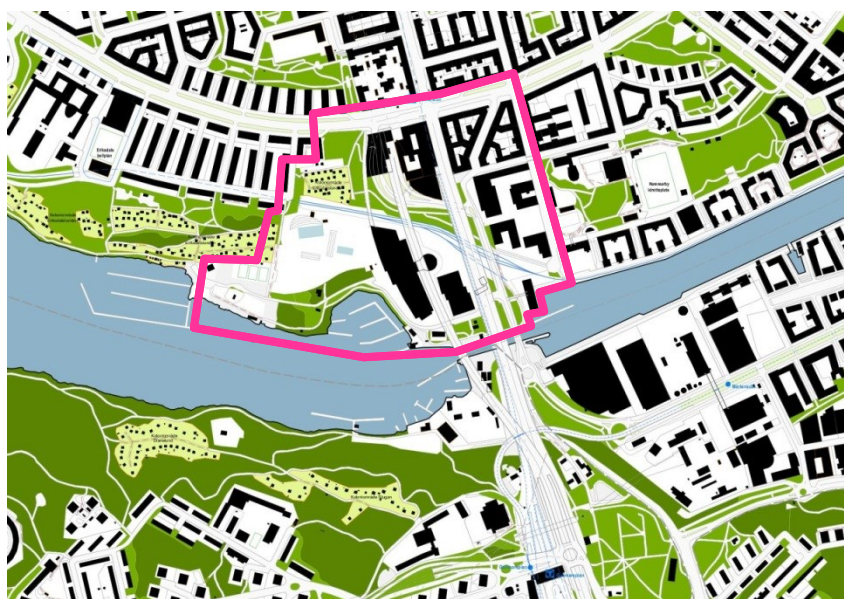
Projektbakgrund

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stockholms stads ambition med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Söderstaden är uppdelad i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan/ Nynäsvägen samt Södra Skanstull.

Beskrivning av projektet

Geografiskt område

Programområdet är beläget inom Södermalm och begränsas i norr av Ringvägen, i öster av Östgötagatan, i söder av Årstaviken och i väster av Gräsgatan. Programområdet framgår av figur 1.



Figur 1. Programområdet Södra Skanstull

Beskrivning av Skanstullsområdet

Området har historiskt sett betraktats som ett område direkt utanför den historiska staden och har sedan 1500-talet inhyt olika kommunala verksamheter till nytta för staden, allt från tegelbruk, till tull, skans, vattenreningsbruk och odling till dagens simanläggningar och idrottshallar. September 2007 togs beslut om att upphäva riksintresset för det järnvägsspår som går genom området. Beslutet möjliggör en vidare utveckling av området.

Idag präglas Skanstull av stora trafikapparater (de tre broarna, på- och tillfartsramper till Söderleden), impedimentsytor och stora nivåskillnader mellan Ringvägen och Årstaviken. Miljön är övergripande storskalig och svårorienterad. Grönstrukturen är fragmentiserad då stora områden såsom Erikdalsbadet och Hammarby Sluss är inhägnade och skapar barriärer tillsammans med det äldre spårområdet.

Inom området finns idag flera kommersiella fastigheter i privat ägo, bland annat kv Åkern med Clarion Hotell och Åhlénshuset samt kv Tullgården med Folksams huvudkontor. Där finns även andra permanenta eller mer tillfälliga verksamheter som berörs av programarbetet, bland annat Erikdalsbadet, Erikdalslundens koloniträdgårdsförening, båtklubbarna ÅSS och EMBK, Hellas tennis, Badmintonstadion, Hammarby Sluss, nattklubb (Trädgården), kommunaltekniska etableringar (för drift och underhåll av stadens gator) och Trädgård på spåret (stadsodling).

Mål & syfte

Programområdet Södra Skanstull utgör en viktig länk för att åstadkomma visionen om en sammanlänkad inner- och ytterstad.

Syftet med programarbetet är att utreda hur området i enlighet med Vision Söderstaden 2030 kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, en utvecklad idrottsnod, kontor, hotell och kultur.

Stadsbyggnadskontoret vill i programmet ta ett helhetsgrepp över området från Ringvägen till Årstaviken med utökad exploatering för att förstärka kopplingen mellan Södermalm och Söderstaden och utveckla promenadstaden. Centralt i utvecklingen är ett utvecklat lokalt gatunät med gång och cykelstråk, att läka samman och utveckla rekreationsstråken i området och skapa ny bebyggelse utmed Skanstullsbron och Skansbron mot Hammarby Sjöstad och Gullmarsplan.

Möjligheter avseende tillkommande ytor för idrottsändamål måste utredas vidare för att säkerställa att planeringsinriktningen är hållbar och att det finns reella aktörer för detta.

Utredningsorganisation

En utredningsorganisation finns upprättad för projektet. Projektägare och beställare är exploateringskontoret. Projektgruppen leds av Christina Winberg, projektledare på exploateringskontoret samt i programskedet av Ewa Wåhlin och Helena Wessberg, projektledare på stadsbyggnadskontoret. Representanter från sakområdena landskap, trafik, miljö och byggprojektledning inom exploateringskontoret ingår i projektgruppen liksom externa konsulter.

Ett antal förvaltningar och bolag inom Staden deltar i programarbetet och hålls underrättade om projektets utveckling. Bland dessa kan nämnas idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, trafikkontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning, miljöförvaltningen och kulturförvaltningen.

Stadens bolag som deltar i arbetet är i första hand Stockholms Hamnar.

Externa myndigheter som länsstyrelsen och transportstyrelsen har involverats i programarbetet.

Södra Skanstull ingår som delområde i projekt Söderstaden. Rapportering sker till styrgruppen för Söderstaden bestående av exploateringskontoret, stadsledningskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen (Enskede-Årsta-Vantör), Stockholms Stadshus AB, St Erik Markutveckling, Stockholm Business Region samt SGA Fastigheter.

Tidsåtgång

Start-PM för programarbetet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2011-12-08. En sammanställning pågår f n av programhandlingar. Programsamråd planeras starta i slutet av augusti 2016. Programmet bedöms tidigast kunna godkännas av stadsbyggnadsnämnden under kv 1 2017. Därmed bedöms inriktningsbeslut för hela projektet kunna fattas av exploateringsnämnden tidigast kv 1 2017.

Ekonomi

Den bedömda totala investeringen innebär att Södra Skanstull klassas som ett mycket stort projekt med investeringsutgifter överstigande 300 mnkr. Projektet kommer därmed att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Kontoret bedömer att det i Skanstullsområdet kan vara aktuellt att med nybyggnad av cirka 450 lägenheter. En tidig bedömning visar att projektets utgifter är betydande där ett riskpåslag på 30 respektive 50 % visar en utgiftsnivå om 1,2 respektive 1,4 miljarder kronor. De största utgiftsposterna utgörs av nytt gatu- och gc-nät inom området som delvis underbyggs, intunnling av befintliga trafikramper, åtgärder för att förbättra luftkvalitet vid tunnelmynningar och upprustning av torg och parkområden. En övervägande del av stadens mark skulle behöva säljas utifrån krav på balanserad projektekonomi i enlighet med stadens investeringsstrategi. I det fortsatta utredningsarbetet kommer ambitionen om blandade upplåtelseformer (BR/HR) emellertid att prövas.

Samtliga investeringskategorier och projektets totala ekonomiska konsekvenser för stadens räkning kommer att redovisas i kommande inriktningsbeslut.

Driftkostnadskonsekvenser

Då projektet innebär stora infrastrukturåtgärder med överdäckade trafikramper, nytt gatunät som delvis är underbyggt, nya gc-vägar samt utveckling av parkområden bedöms driftkostnaderna för trafik- och stadsdelsnämnderna att öka efter färdigställandet.

Utredningsutgifter

De totala utredningsutgifterna bedöms uppgå till ca 27 mnkr fram till dess ett inriktningsbeslut kan tas av exploateringsnämnden.

Risk och kvalitetssäkring

Projektrisker

En riskredovisning tas fram till inriktningsbeslutet. I huvudsak föreligger följande risker:

- Omfattande infrastrukturåtgärder, bl a intunnling av befintliga trafikramper för överdäckning med nybebyggelse, innebär stora investeringsutgifter som är svåra att bedöma i tidigt

skede. Intunnlingen medför risker med avseende på tekniska svårigheter, svårbedömd tidsåtgång och nödvändiga trafikavstängningar under 1-2 år.

- Ventilationen i Söderledstunneln är f n inte tillfredsställande. En förlängning och intunnling av avfarten från Söderledstunneln kan medföra att nödvändiga ventilationsåtgärder i tunneln kan komma att belasta enbart Skanstullsprojektet.
- Förslaget i programmet om ny gatustruktur och busshållplats medför att Badmintonstadion skulle behöva flyttas till en annan föreslagen plats inom området. Denna fråga utreds vidare inom programarbetet.
- Föreslagna idrottsytor bör ha reella aktörer som tagare och finansiärer. Frågan utreds vidare inför inriktningsbeslut.

Kvalitetssäkring

Arbetet med att kvalitetssäkra de ekonomiska kalkylerna i projektet ska ske kontinuerligt genom exploateringskontorets byggprojektledare och externa kalkylkonsulter. Ytterligare kalkyler kommer att tas fram vid behov för att bedömningar ska kunna göras om vilka investeringar som är möjliga att genomföra och vilka inkomster dessa kan ge upphov till.

Kommunikation

För att involvera verksamheter i området i projektet har en workshop med dessa genomförts tidigt i programarbetet. En social miljöanalys har tagits fram på uppdrag av projektet där synpunkter om nutid och framtid i området samlades in från personer i verksamheter, boende och besökande i området. Möten och workshops där intressenter och målformuleringar har identifierats har hållits under våren 2016.

Intressenter i projektet:

Interna intressenter:

- Projektgruppen med externa konsulter
- Berörda förvaltningar och bolag inom staden såsom stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen och Stockholms Hamn AB
- Styrgruppen för Söderstaden
- Nämndpolitiker i berörda nämnder

Externa intressenter:

- Fastighetsägare och verksamheter i området
- Närboende och besökande

Talespersoner i projekt Södra Skanstull:

Christina Winberg, projektledare, exploateringskontoret

Helena Lombrink, kommunikatör, exploateringskontoret

Ewa Wåhlin, projektledare, stadsbyggnadskontoret

Helena Wessberg, projektledare, stadsbyggnadskontoret

Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret. Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut i projektet. Om projektdirektivet godkänns ska projektet utredas vidare inför kommande inriktningsbeslut.

.