



## **PROJEKTDIREKTIV – Slakthusområdet**

Författare: Malén Wasting



## INNEHÅLL

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

## 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 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 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.

## 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*

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat arbetet med att ta fram en fördjupning av visionsdokumentet, en stadsbyggnadsstrategi som omfattar hela Söderstaden. Trafikkontoret har påbörjat ett arbete med att ta fram en övergripande trafikutredning för huvudgatunätet i söderort. Vidare har exploateringskontoret beställt en marknadsanalys rörande handel och kontor inom Söderstaden. Tillsammans ligger dessa tre dokument som bas för vidare arbete i de olika delområdena.

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. Inget programarbete är idag påbörjat. Exploateringskontoret bedömer att programarbetet för Skanstull kan ske oberoende av tidplanerna för övriga delprojekt inom Söderstaden.

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. Exploateringskontoret bedömer även att slakthusområdet är det delområde som har bäst ekonomiska och tekniska förutsättningar att kunna genomföras. Mot bakgrund av detta föreslår exploateringskontoret att arbetet med slakthusområdet prioriteras och att programarbetet koncentreras hit.



## **Mål & Syfte**

### **Övergripande mål och effektmål**

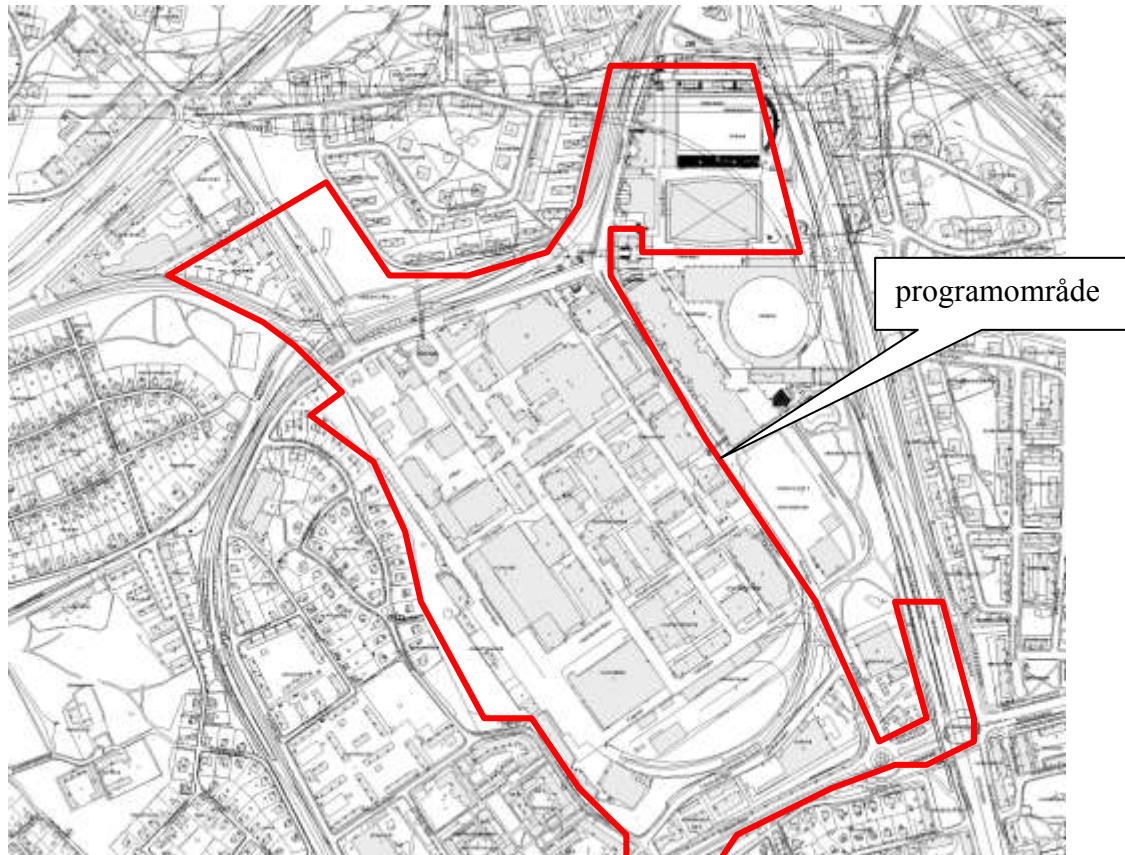
Syftet med programarbetet för Slakthusområdet är att utreda förutsättningarna för en utveckling av området i enlighet med Vision Söderstaden 2030, dvs att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

### **Förutsättningar för att nå målen**

En förutsättning för att nå målet är att det avsätts tid och pengar för att genomföra de utredningar och det programarbete som är nödvändigt för att analysera förutsättningarna och bedöma konsekvenserna av en utveckling av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030.

### **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 cirka 250 företag, varav hälften sysslar med livsmedelsverksamhet, och cirka 25 fastighetsägare.



## Utredningsorganisation

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Projektgruppen består i detta inledande skede av projektledarna Malén Wasting, exploateringskontoret, och Daniel Larsson, stadsbyggnadskontoret. 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.

Över projektgruppen finns en styrgrupp som består av: Krister Schulz (Exploateringskontoret), Jonas Holmer (Fastighetskontoret), Susanne Lindh (Stadsbyggnadskontoret), Magdalena Bosson (Trafikkontoret), Staffan Ingvarsson (Stadsledningskontoret), Marie Wallhammar (St Erik markutveckling AB), Susanna Höglund (Stockholm stadshus AB) och Mats Grönlund (SGA fastigheter AB).



## Tidsåtgång

Utrednings- och programskedet beräknas fortgå mellan oktober 2010 tom våren 2012. Exploateringskontoret beräknar preliminärt gå upp till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett inriktningsbeslut under hösten 2012.

## Ekonomi

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

Eftersom förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning som underlag för inriktningsbeslut. Utredningskostnaderna för projektet bedöms uppgå till 20 mnkr.

Investeringsinkomsterna beror förutom på storleken på de exploateringar som kan tillskapas, också på hur stor del av kvartersmarken som säljs eller upplåts med tomträtt. För att skapa ett attraktivt område som samtidigt är varierat och väl integrerat bör man söka en blandning av upplåtelseformer för nya bostäder.

## Utredningsutgifter

Utredningskostnaderna för projektet bedöms uppgå till 20 mnkr.

## Risk

### Projektrisker

- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårigheten att kombinera industri med bostäder, handel och kontor.
- Komplexa trafikfrågor
- Projektet konkurrerar med andra investeringsprojekt
- Höga investeringskostnader
- Många aktörer komplicerar samordning och genomförandet av projektet



## **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** (separat mediestrategi ska tas fram under hösten 2010)

- 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.