



Malén Wasting  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 52  
malen.wasting@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-11-18

## **Programarbete för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov. Utredningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna upp till 20 mnkr för projekt Slakthusområdet
2. Nämnden godkänner projektdirektivet för slakthusområdet
3. Nämnden anmäler beslutet till fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige om att godkänna Vision Söderstaden 2030 samt att ge exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden.



Exploateringskontoret har tillsammans stadsbyggnadskontoret delat in Söderstaden i fyra delområden: Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan och Nynäsvägen samt Södra Skanstull.

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. Globenområdets växande betydelse innebär att förändringstrycket på Slakthusområdet idag är stort. Den nya Stockholmsarenan bedöms öka intresset ytterligare. Exploateringskontoret anser att Slakthusområdet är det delområde inom Söderstaden där programarbete först bör ske eftersom som området, efter Globen, har de bästa tekniska och ekonomiska förutsättningarna att kunna genomföras. Mot bakgrund av detta föreslår exploateringskontoret att förutsättningarna för en utveckling av Slakthusområdet, i enlighet med Vision Söderstaden 2030, utreds med en budget upp till 20 mnkr.

## **Bakgrund**

### **Söderstaden**

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 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.

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret delat upp Söderstaden i fyra olika delområden för programarbete. Detta 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 nedsliten bebyggelse.

*Delområde 3) Gullmarsplan och Nynäsvägen*

Ett förverkligande av Vision Söderstaden förutsätter en kraftfull 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.

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 bedöms innebära att förändringstrycket kommer att öka ytterligare. 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.

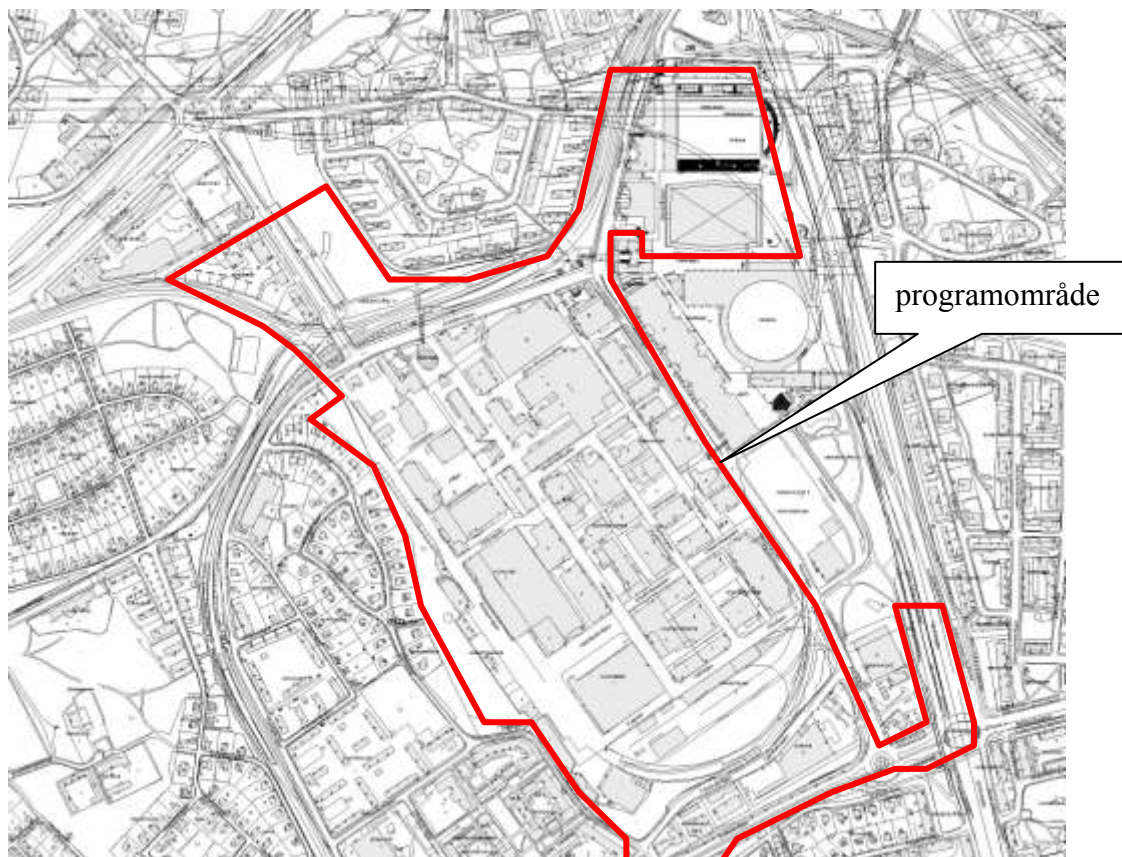
## **Slakthusområdet**

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

Slakthusområdet är ett område som har varit föremål för omfattande diskussioner under senare år, både vad gäller Slakthusområdets framtid samt Stockholmsarenans påverkan på området.

### **Mål, Syfte och avgränsning**

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.



### **Beslut**

Detta är första gången projektet redovisas för nämnden.

### **Gällande planer inom området**

Promenadstaden - Stockholms nya översiktsplan anger att Gullmarsplan/Globenområdet/Slakthusområdet till år 2030 ska utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö.

Gällande detaljplaner för slakthusområdet är; PL 1715, PL 3372, PL 4151, PL 5058 och PL 7450 samt DP 89067, DP 94068, DP 9907346 och DP 061726.

Planerna anger i huvudsak industri- och småindustri användning, men även kontor, trafik, parkering och parkändamål.

### **Utredningsorganisation**

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Projektgruppen består i detta inledande skede av representanter för exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Även andra förvaltningar och bolag inom Stockholms stad berörs av projektet och kommer att hållas underrättade om projektets utveckling. Längre fram, när projektet konkretiseras kommer projektgruppen utökas.

Över projektgruppen finns en styrgrupp som består av representanter för exploateringskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsledningskontoret, St Erik markutveckling AB, Stockholm stadshus AB och SGA fastigheter AB.

### **Tidplan**

Hösten 2010 och 2011	Utredningar och programarbeten
Våren 2012	Programsamråd
Hösten 2012	Politiskt ställningstagande
Hösten 2012	Start första detaljplanen
Hösten 2012	Inriktningsbeslut
Våren 2014	Preliminärt antagande första detaljplan

### **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. Bland annat ska följande utredningar göras:

- Övergripande trafikutredning lokalgatunät (kopplingar mot omgivande stadsdelar)
- Inventering och analys av kollektivtrafik idag och i framtiden
- Analys av viktiga gång- och cykelstråk/förbättrad koppling till kollektivtrafik
- Fördjupad kulturhistorisk inventering/bedömning
- Inventering och analys av befintliga verksamheter
- Bulleranalys (trafikbuller inom slakthusområdet och på närliggande gator samt industribuller)



- Luftkvalité
- Trygghetsanalys
- Inledande barnkonsekvensanalys
- Behov av parker och torg
- Översiktlig inventering av ledningar
- Översiktlig geoteknisk analys
- Översiktlig utredning om markföroreningar
- Marknadsanalys rörande handel, kontor och bostäder
- osv

Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett underlag för inriktningsbeslut preliminärt hösten 2012.

Investeringsinkomsterna beror förutom på storleken av 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.

### **Risk**

Det finns ett antal risker och osäkerhetsfaktorer i projektet:

- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårigheten med 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 tagit fram för projektet. En informatör har handlat upp från Informedia Communications AB.

### **Rapportering**

Projektdirektivet har beretts i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.





## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret.

## **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

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. Globenområdets växande betydelse innebär att förändringstrycket på slakthusområdet är stort. Den nya Stockholmsarenan innebär att trycket ökar ytterligare. 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.

Vidare föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna till exploatering inom slakthusområdet, enlighet med Vision Söderstaden 2030, med en budget upp till 20 mnkr

**SLUT**