

**Utlåtande 2010: RI (Dnr 311-1435/2009)**

## **Vision Söderstaden 2030**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Vision Söderstaden 2030 godkänns, *bilaga*.
2. Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Detta ska ske i samråd med kultur- nämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.
3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samråd med Stockholms Stadshus AB utreda förutsättningarna för att finna en optimal ägandestruktur inom staden inför ett inriktningsbeslut för utveckling av Vision Söderstaden inom Slakthusområdet efter genomfört programarbete.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

Staden lanserade i april 2009 en sammanhållen vision för Johanneshovsområdet, kallad "Söderstaden". Visionen togs fram med bakgrund i:

- gällande översiktsplan avseende strukturella förändringar kring Gullmarsplan,
- kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om fastighetsnämndens etablering av "Matstaden" i befintligt slakthusområde,
- kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om att utveckla Globenområdet med etablering av en ny arena, Stockholmsarenan,

- pågående arbete kring Söderortsvisionen.

Visionen lyfter fram Söderstaden som ett av Stockholms mest dynamiska utvecklingsområden de närmaste decennierna. Med sitt centrala läge i Söderort blir området ett nav i ett urbant stråk från Danvikslösen och Hammarby Sjöstad till Årstafältet och Liljeholmen. Söderstadens utveckling ger förutsättningar för Stockholm att utvecklas som en mångsidig och upplevelserik storstad. Tillsammans med befintliga och nya bostäder och arbetsplatser blir Söderstaden en knutpunkt som integrerar och skapar förutsättningar för att leva, arbeta, uppleva, bo och umgås i.

Den pågående planeringen av Stockholmsarenan söder om Globen samt stadens förvärv av Sandstugan 3, den s.k. SL-tomten i södra Slakthusområdet, ger förutsättningar att starta utvecklingen av detta område. Staden är från årsskiftet 2009/2010 representerad med fyra olika aktörer i Slakthusområdet: exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och SGA Fastigheter AB.

För att genomföra den utveckling i Slakthusområdet som visionen syftar till bedöms det lämpligt att utreda hur ägandestrukturen av stadens fastighetsbestånd kan optimeras.

### *Beredning*

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att Söderstaden både geografiskt och funktionsmässigt spelar en nyckelroll i södra Stockholm och har stor potential att också bli en drivkraft för utvecklingen av hela Söderort.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige på de grunder som redovisas godkänner Vision Söderstaden samt ger exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att starta program- och utredningsarbete för Söderstaden.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och Stockholm Stadshus AB i uppdrag att i samråd med berörda nämnder och styrelser utreda frågan om ägandestrukturen.

### *Mina synpunkter*

Kommunfullmäktige har beslutat om Vision 2030 där en av målsättningarna är att Stockholm ska vara en mångsidig och upplevelserik storstad. Johannes-

hovs- och Globenområdet är en synnerligen lämplig del av staden för att illustrera hur dessa målsättningar kan förverkligas.

För att sätta fokus på den utvecklingspotential för arbetsplatser och nöjesliv som området har lanserades visionsdokumentet Söderstaden 2030 för ett år sedan. Visionsdokumentet har gått ut till 4 000 boende och företagare i området som på så sätt givits möjlighet att vara med och påverka planerna för sin stadsdel.

I Vision Söderstaden dras långtgående utvecklingsplaner upp för Johanneshovs- och Globenområdet. Visionen innehåller bland annat en tänkt förlängning av Götgatan, med butiker, bostäder och levande stadsliv över det nuvarande tullsnittet till Globenområdet enligt översiktsplanens idéer om promenadstaden. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, företagande och arbetsplatser. En stor mångfald av företag präglar redan området och så kommer det att vara även i framtiden. Visionen är en stadsdel som fungerar som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur, nöjen och upplevelser i världsklass.

Kommunfullmäktige har de senaste åren fattat en rad beslut av betydelse för den framtida utvecklingen av Söderstaden, både avseende den nya Stockholmsarenan och fastighetsförvärv i stadsdelen. Staden har på så vis etablerat en strategisk närvaro i området. För att börja konkretisera visionen är det därför lämpligt att nu inleda program- och utredningsarbete för Söderstaden. Exploateringsnämnden samordnar arbetet enligt principerna för stora projekt.

Stadens fastighetsbestånd i området är i dag fördelat på olika instanser. Inför ett kommande inriktningsbeslut behöver förutsättningarna för att optimera ägandestrukturen utredas för att säkerställa att stadens fastigheter i området hanteras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Denna utredning svarar kommunstyrelsen för i samråd Stockholms Stadshus AB.

### *Bilaga*

Vision Söderstaden 2030

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras för behandling i berörda stadsdelsnämnder och facknämnder.
2. Därefter anföras följande.

Det är anmärkningsvärt att ärendet inte har behandlats i de centrala nämnder vars förvaltningar arbetat med visionen, och inte heller remitterats till berörda stadsdelsnämnder. Att medborgare och lokalt förtroendevalda ska få verklig möjlighet att påverka redan tidigt i processen är ett grundläggande demokratikrav på stadsplaneringen, som inte är uppfyllt genom att stadsbyggnadsborgarrådets luddiga ”visionsdokument” delats ut i brevlådorna.

Vi är positiva till en omvandling och förtätning av området från Gullmarsplan och söderut med fler bostäder, butiker, restauranger och andra verksamheter. I det fortsatta arbetet bör det tydliggöras hur den nya bebyggelsen kan samspela med de naturområden i omgivningen som är mycket värdefulla både för rekreation och ur ekologisk synpunkt, bl.a. stråket mellan Årstaskogen och Hammarbyskogen via Kolerakyrkogården.

Trafikledningens barriäreffekter är det största hindret för en positiv utveckling av Johanneshovsområdet och integrering av ny stadsbebyggelse med kringliggande kvarter. En attraktiv, sammanhängande stadsmiljö mellan Gullmarsplan, Globen och Skärmarbrink kan endast skapas om bullerproblematiken åtgärdas och Nynäsvägen på sikt överdäckas. På sikt måste trafiken läggas i tunnel även genom Gamla Enskede för att läka det sår som dagens trafikled utgör. Överdäckningen kan med fördel utformas som ett grönt parkstråk med gång- och cykelbanor. Gullmarsplan är ett viktigt nav för kollektivtrafiken till och från södra Stockholm och Södertörn som vi rödgröna vill satsa på i form av fler snabbussar och utökad kollektivtrafik på spår.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Vision Söderstaden 2030 godkänns, *bilaga*.
2. Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Detta ska ske i samråd med kulturnämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samråd med Stockholms Stads-  
hus AB utreda förutsättningarna för att finna en optimal ägandestruk-  
tur inom staden inför ett inriktningsbeslut för utveckling av Vision  
Söderstaden inom Slakthusområdet efter genomfört programarbete.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ylva Tengblad*

## ÄRENDET

Johanneshovsområdet har ett centralt läge som i många delar är unikt. Området utgör en kärna i ett sammanhang mot både öster och väster liksom i den nordsydliga kopplingen mot Södermalm. Med anledning av det arbete som staden för närvarande bedriver med bakgrund i

- gällande översiktsplan avseende strukturella förändringar kring Gullmarsplan
- kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om fastighetsnämndens etablering av ”Matstaden” i befintligt slakthusområde
- kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om att utveckla Globenområdet med etablering av en ny arena, Stockholmsarenan
- pågående arbete kring Vision för Söderort

har stadsledningskontoret i enlighet med uppdrag i verksamhetsplanen 2009 för Kommunfullmäktige m.m. i samråd med berörda parter arbetat fram en sammanhållen vision för Johanneshovsområdet – Vision Söderstaden. Visionen lanserades av finansborgarrådet och stadsbyggnadsborgarrådet i april 2009. I anslutning till lanseringen skickades en informationsbroschyr om Söderstaden till de företag och 4 000 hushåll som direkt berörs av visionen. Broschyren var avsedd att fungera som underlag för diskussioner mellan stockholmarna, företag och Stockholms stad.

Utöver det arbete som staden bedriver enligt ovan kan tilläggas att staden under våren 2009 förvärvat tomträtten till Sandstugan 3 av AB Storstockholms Lokaltrafik för framtida exploatering av området. Staden kommer att tillträda fastigheten under 2011/2012. Under 2009 har staden också förvärvat fastigheterna Styckmästaren 1 samt Charkuteristen 1 och 7.

I detta ärende föreslås att kommunfullmäktige godkänner Vision Söderstaden samt ger exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att starta program- och utredningsarbete för Söderstaden. För att genomföra den utveckling av Slakthusområdet som visionen syftar till är det lämpligt att utreda hur ägandestrukturen i stadens fastighetsbestånd kan optimeras. Kommunfullmäktige föreslås därför ge kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB i uppdrag att utreda frågan.

## BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret har berett ärendet i samarbete med exploateringskontoret, fastighetskontoret,

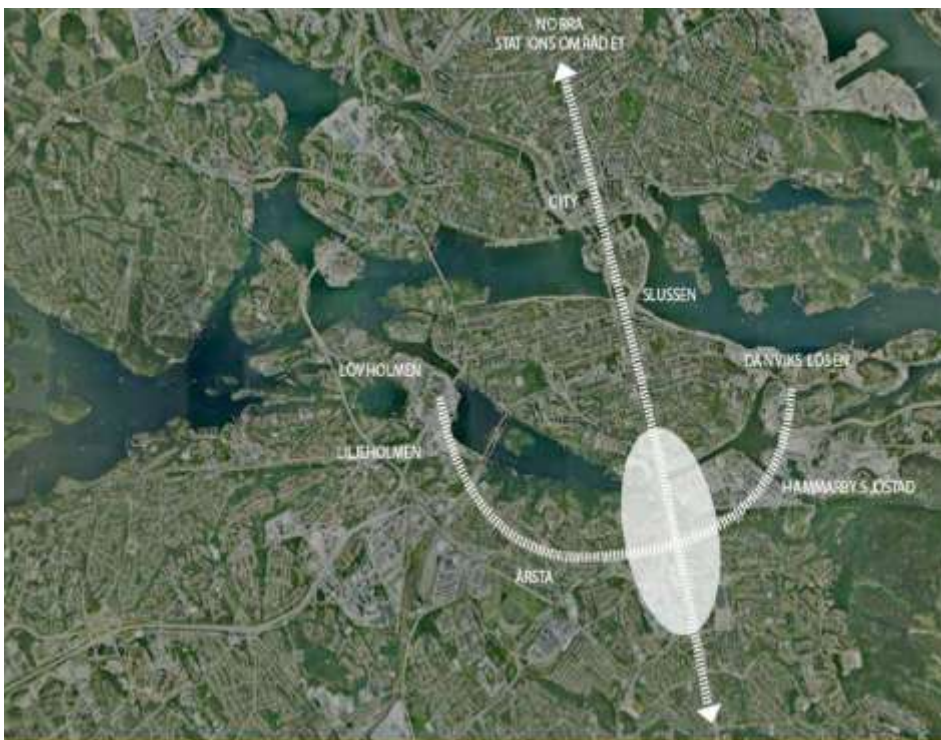
stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, SGA Fastigheter AB, Stockholm Business Region AB samt Stockholms Stadshus AB.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 mars 2010 har i huvudsak följande lydelse.

### *Mål och syfte med Vision Söderstaden*

Söderstaden ingår i ett sammanhang både i öst-västlig riktning och utgör en koppling mellan hela Söderort och innerstaden. Med sitt centrala läge blir området ett nav i ett urbant stråk från Danvikslösen och Hammarby Sjöstad till Årstafältet och Liljeholmen.



Söderstaden utgör också den nordliga noden i stråket Globen-Nynäshamn som är ett intressant utvecklingsstråk där samverkansstrukturer avseende näringslivsutveckling etablerats mellan berörda kommuner.

Stockholms stads ambition är att 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 stadsdel som har goda förutsättningar att utvecklas till en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nyproducerade bostäder.

Parallellt med utvecklingen till ett centrum för evenemang, kontor, handel och bostäder kommer det att krävas satsningar för att stärka infrastrukturen. Området har goda förutsättningar, framför allt vad gäller kollektivtrafiken, men kommer att behöva anpassas för bil- och gångtrafikanter inför den kommande utvecklingen.

Visionen kring Söderstaden ska fungera som utgångspunkt dels för kommande arbete internt i staden, dels för stadens dialog med närboende, befintliga verksamheter och näringslivsaktörer som söker framtida etablering i området. Antagandet av visionen utgör ett utredningsbeslut enligt stadens nya riktlinjer för styrning av stora investeringar (Beslut 2009-11-13). Det innebär att kommunfullmäktige godkänner fortsatt programarbete och utredningar kring förutsättningarna för den planerade utvecklingen enligt visionen.

Staden är en stor fastighetsägare i Globen- och Slakthusområdet men är idag representerad genom fastighetsnämnden, exploateringskontoret, SGA Fastigheter AB samt vid årsskiftet även St Erik Markutveckling. Som en följd av beslut om uppförande av den nya Stockholmsarenan på mark som ägs av SGA Fastigheter, kommer även Slakthusområdet att påverkas av utvecklingen.

Slakthusområdet har i dag en koncentration av företag som i processen ska garanteras goda utvecklingsmöjligheter och rimliga planeringsförutsättningar. Inför förverkligandet av visionen ska det säkerställas att berörda verksamheter i området ges goda möjligheter till dialog och samverkan genom programarbetet. Förverkligandet av visionen kommer att ske under en längre tid. Vision Söderstaden 2030 tar sin utgångspunkt i en förändring över tid fram till 2030.

### *Organisation och erforderliga beslut*

#### **A. Utredningsbeslut- Vision Söderstaden**

Kommunfullmäktige föreslås anta vision Söderstaden och i samband med detta föreslår stadsledningskontoret att stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och St Erik Markutveckling ges i uppdrag att inleda ett utrednings- och programarbete för hela området.

Staden bedriver för närvarande ett programarbete för Gullmarsplan som syftar till att ta fram ett underlag för en ny stadsstruktur som sammanbinder de olika intilliggande stadsdelarna med Gullmarsplan-Globenområdet samt att göra detta område mer tillgängligt i staden.

Staden bedriver också ett planarbete för den nya Stockholmsarenan. Även om programarbetet för Johanneshovsområdet kan ske etappvis ska det genomföras med ett helhetsperspektiv; dvs. såväl Johanneshov som Globenområdet med nya Stockholms-



arenan, slakthusområdet och Gullmarsplansområdet ska ingå i programarbetet.

Redan den påverkan som det pågående arbetet med Stockholmsarenan har på trafikföringen i området gör att det är angeläget att i programarbetet särskilt studera trafikfrågorna.

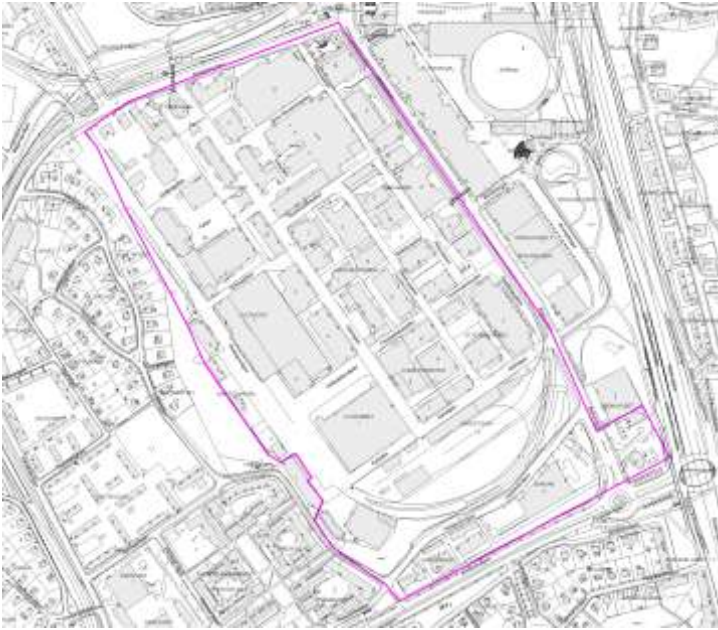
### **B. Inriktningsbeslut- optimering av ägarstruktur**

Genomförandet av den del av Vision Söderstaden som omfattar Globen och slakthusområdet underlättas av att staden har rådighet över stora delar av marken. I syfte att förbereda för de eventuella ytterligare förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen av Söderstaden, beslutade kommunfullmäktige under tertial 3 2009, att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Genom att placera tillgångarna i S:t Erik Markutveckling erhåller staden möjlighet till bättre samordning och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Ansvar för genomförandet av visionen för Söderstaden blir också tydligt när antalet aktörer inom staden begränsas.

Stadsledningskontoret anser att en fördel för ett förverkligande av resultatet av programarbetet är att stadens egen organisation och ägande i området är transparent och samlat. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och Stockholm Stadshus AB i uppdrag att utreda förutsättningarna för detta.

#### *Slakthusområdets förutsättningar idag*

I princip avgränsas området i norr av Palmfeldtsvägen, i öster av Arenavägen, i syd av Enskedevägen och i väst av Boskapsvägen. Området omfattar ca 50 fastigheter med ca 200.000 kvm bebyggd lokalarea som ägs av en blandning av fastighetsförvaltande företag och företag som ägare fastigheter för egen affärsrörelse.

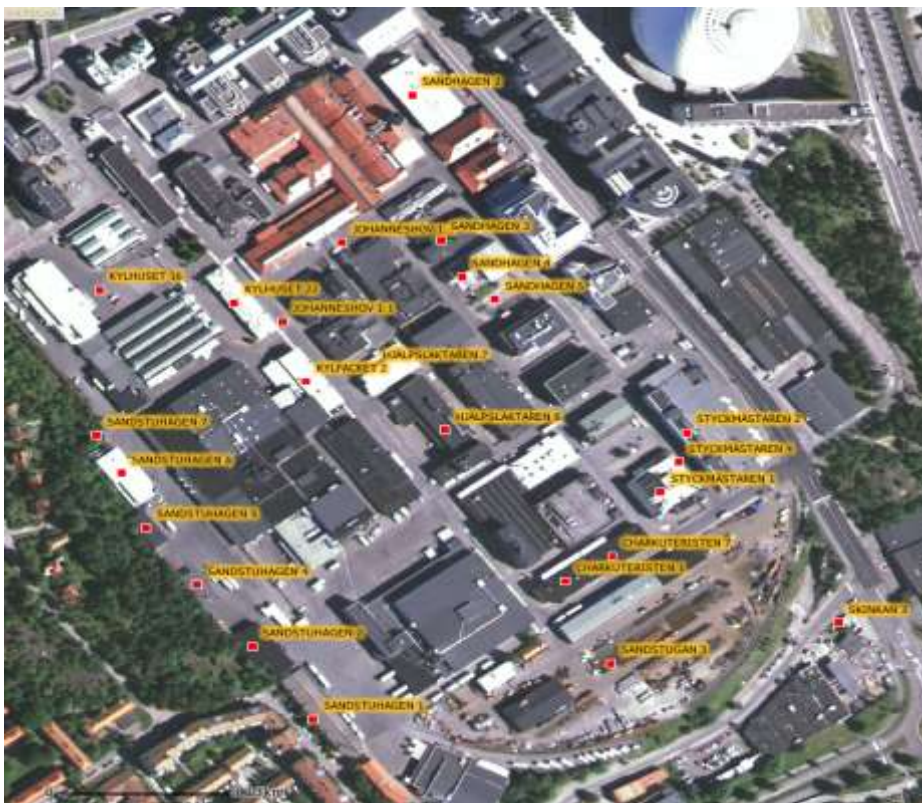


Inom området finns en stor variation av verksamhet med handel, utbildning, kontor och livsmedelshantering med cirka 200 företag verksamma omfattande cirka 4000 arbetsplatser. Områdets utveckling under de senaste två decennierna har gått mot mera handel än produktion av livsmedel. Staden, genom fastighetsnämnden har under de senaste åren utarbetat planer för utveckling av området med mera publika verksamheter som handel och utbildning mot Arenavägen och mera produktion/distribution i de västra delarna.

Staden äger, genom exploateringsnämnden, största delen av marken i Slakthusområdet. Marken upplåts med tomträtt. Fastighetsnämnden innehar tomträtten till ca 20 fastigheter i området. Fastighetsnämndens uthyrbara yta i området uppgår till ca 67.000 kvm lokalyta BTA.

Till ovanstående kan tilläggas kommunfullmäktige under tertial 3 2009 beslutat om en överföring av Styckmästaren 1, en fastighet som staden äger som St Erik Markutveckling tillträder den 14 december 2009 samt Charkuteristen 1 och 7 som bolaget förvärvat från LjungbergGruppen Holding AB omfattande ca 3.000 kvm lokalarea. Dessa fastigheter tillträder St Erik Markutveckling den 22 december.

### Fastigheter ägda av Stockholms stad



Stadsledningskontoret anser att Söderstaden har goda förutsättningar att bli en av stadens mest spännande, upplevelserika och mångfacetterade stadsdelar. Området har goda kvaliteter och i delar av området är utvecklingsarbetet redan startat, inte minst med tanke på stadens planer för den nya Stockholmsarenan.

Söderstaden spelar både geografiskt och funktionsmässigt en nyckelroll i södra Stockholm och har stor potential att också bli en drivkraft för utvecklingen av hela Söderort.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige antar visionen för Söderstaden genom ett utredningsbeslut som godkänner fortsatta utredningar inför utveckling av området. I samband med ett antagande föreslår stadsledningskontoret att stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden och St Erik Markutveckling ges i uppdrag att inleda ett utrednings- och programarbete för området. Stadsledningskontoret föreslår därutöver att kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB gemensamt bör utreda förutsättningarna för att finna en optimal ägandestruktur inom staden inför ett inriktningsbeslut för utveckling av vision Söderstaden inom slakthusområdet efter genomfört programarbete.