



Gerd Comstedt
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 47
gerd.comstedt@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Intentionsavtal (tidig markreservation) avseende handelsetablering m.m. inom södra delarna av Slakthusområdets programområde.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för handel och bostadsbebyggelse inom södra delarna av Slakthusområdets programområde och att träffa intentionsavtal med IKEA Fastigheter AB, IKANO Retail Centres Sweden AB och IKANO Bostad AB enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Staden och IKEA/IKANO avser att tillsammans utreda förutsättningarna för en etablering av en handelsanläggning omfattande köpcentrum och IKEA-varuhus, totalt ca 136 000 kvm BTA, samt cirka 550 bostäder inom södra delen av Slakthusområdets programområde. Kontoret har tagit fram ett förslag till intentionsavtal mellan Staden och IKEA/IKANO.

Etableringens konsekvenser på ekonomi, trafik, angränsande handel m.m. ska utredas under fortsatt programarbete.

I det fall parterna finner att förutsättningar finns för att gå vidare med planering av etableringen avses detta intentionsavtal följas av markanvisning.



Bakgrund

Söderstaden omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. I Stockholms översiktsplan - Promenadstaden, ingår Söderstaden i den centrala stadens utvidgning och ska till år 2030 utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö.

Ett av Söderortsvisionens mål är att skapa fler arbetsplatser i söderort. Ambitionen är att öka kvoten mellan förvärvsarbetande dag- och nattbefolkning från 0,78 till 0,9 till år 2030. Det innebär en strävan att skapa ca 50 000 nya arbetsplatser i söderort.

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen utgår från riktlinjerna i Vision 2030 och Söderortsvisionen och ligger helt i linje med de planeringsinriktningar som formulerats för området i översiktsplanen. Stadens ambition med Söderstaden är att skapa en tätare och 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 Söderstaden bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder.

Med grund i Vision Söderstaden 2030 fattade Stadsbyggnadsnämnden, Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden i december 2011 beslut om att inleda ett program- och utredningsarbete för att utveckla Slakthusområdet från ett slutet och renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel där verksamheter samexisterar med bostäder, handel, service och kultur. Området avses kopplas samman med omkringliggande stadsdelar genom ett finmaskigt nät av gång- och cykelvägar.

IKEA Fastigheter AB, IKANO Retail Centres Sweden AB och IKANO Bostad AB, nedan gemensamt kallade IKEA/IKANO, har visat intresse av en handelsetablering i kombination med bostäder inom Slakthusområdets programområde. Etableringens inriktning stämmer överens med visionen för Söderstaden.

Området som är aktuellt att utreda för etableringen omfattar hela eller delar av fastigheterna Grishuvudet 2, 3 och 4, Sandstugan 3, Johanneshov 1:1, Enskede

gård 1:1, Styckmästaren 1, 2 och 4, Charkuteristen 1 och 7, samt Skinkan 2 och 3 i stadsdelen Johanneshov. En stor del av området omfattas av fastigheten Sandstugan 3 som är upplåten till SL med tomträtt. SL bedriver depåverksamhet på fastigheten. Överenskommelse finns sedan tidigare mellan staden och SL om upphörande av tomträtten. SL håller för närvarande på att anlägga en ny depå i Blåsut, Hammarbyhöjden som ersättning för den i Slakthusområdet. Flytt av verksamheten i Slakthusområdet till Blåsut beräknas kunna ske tidigast hösten 2014.

Förslag till intentionsavtal

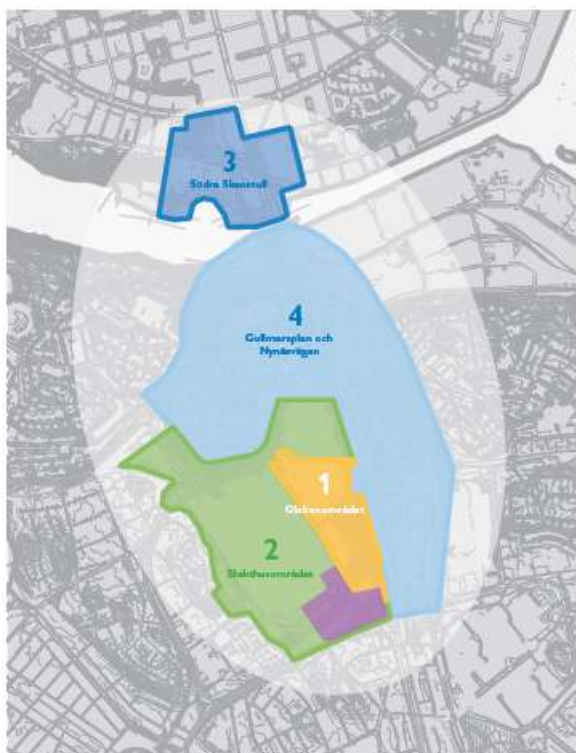
Kontoret har tagit fram ett förslag till intentionsavtal som innebär att IKEA/IKANO får möjligheten att tillsammans med Staden undersöka förutsättningar för planläggning för dels handel i form av ett IKEA-varuhus och ett shoppingcentrum (totalt ca 136 000 kvm BTA) och dels bostäder (totalt ca 550 lägenheter) i södra delen av programområdet. Förutsättningarna för cirka 4000 parkeringsplatser ska också utredas.

Intentionsavtalet reglerar huvudprinciperna för planering och anläggandet av handelsanläggningarna och bostäderna. Intentionsavtalet avses följas av markanvisning i det fall parterna anser att förutsättningarna för etablering föreligger.

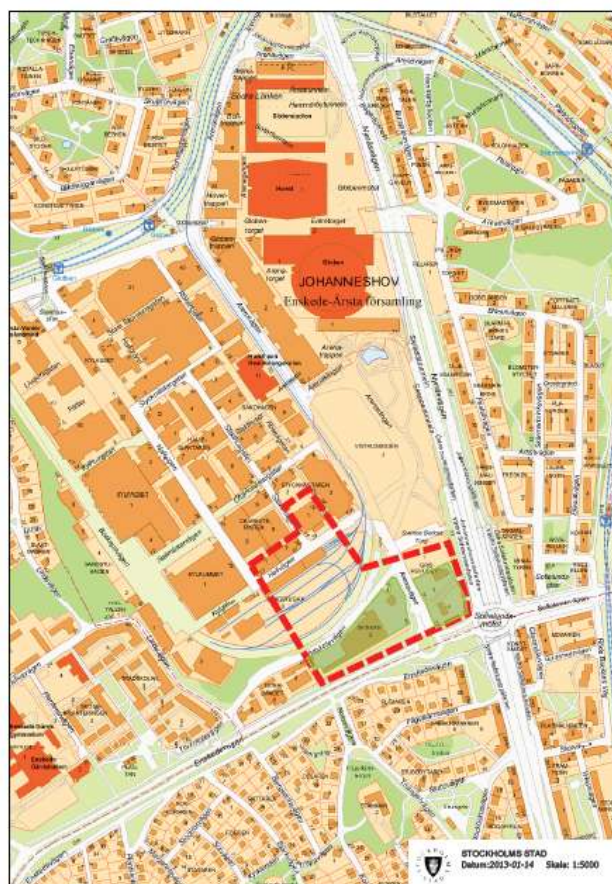
Intentionsavtalet reglerar bl a följande:

- inom angivet område är staden och IKEA/IKANO överens om att under en tid av två år undersöka om området kan planläggas för handels- och bostadsändamål,
- omfattning av etableringen i form av geografiskt område och volym,
- köpeskillingen för framtida markanvisning (6 000 kr/BTA för volymhandel, 8 000 kr/BTA för köpcentrum och 11 000 kr/BTA för bostäder). Köpeskillingen ska räknas upp med index och värdetidpunkten är 2012-12. Expertrådet har godkänt överenskommelsen 2013-01-21 (Dnr E2012-384-1771),
- utformning och gestaltning,
- principfördelning av ansvar och kostnader,
- att det öst-västliga diagonala stråket ska vara minst 25 meter brett,
- det nord-sydliga stråket genom handelsanläggningen måste utföras så att publikströmmar från arenorna kan passera anläggningen,
- staden ska anlägga och bekosta gång- och cykelbro över Nynäsvägen,

- parterna ska verka för att goda bussförbindelser/-anslutningar till området erhålls,
- parterna har en gemensam intention att tillgängligheten till området ska vara god oavsett om man kommer gående, med cykel, kollektivtrafik eller bil, IKEA/IKANO är dock medvetna om att staden kommer att prioritera kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik framför framkomligheten för biltrafik och att staden inte kan garantera att åtgärder kan vidtas som stärker framkomligheten till området för biltrafik.



Översiktsbild Söderstaden med aktuell etablering markerad med lila färg.



Aktuellt område som omfattas av intentionsavtalet.

Tidigare fattade beslut

21 juni 2010 Kommunfullmäktiges beslut om Vision Söderstaden

18 nov 2010 Exploateringsnämndens utredningsbeslut

15 dec 2011 Exploateringsnämndens reviderade utredningsbeslut

Översiktliga konsekvenser

Arbetsplatser

Den planerade utvecklingen Slakthusområdet i enlighet med planeringsinriktningen innebär att ett antal arbetstillfällen som finns inom verksamheter som ej är förenliga med bostäder måste flytta från Slakthusområdet. Staden utreder för närvarande etableringen av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda, Farsta.



Samtidigt kan ett antal nya arbetsplatser som är förenliga med bostäder tillskapas inom den beslutade planeringsinriktningen för verksamheter. Redan idag är många av de befintliga företagen mindre, och stadens ambition är att många av dessa skall kunna stanna och utvecklas inom området samtidigt som nya företag skall kunna etableras.

Den föreslagna handelsetableringen bedöms ge ett tillskott av ca 1000 nya arbetsplatser, vilket är i enlighet med Söderortsvisionens mål att skapa ytterligare arbetsplatser i söderort.

Ett fåtal verksamheter/företag berörs direkt av etableringen, detta beskrivs närmare under stycket rådighet.

Lokalisering av handelsområde

Föreslagen handelsetablering kan ge stockholmarna ökad möjlighet till volym- och detaljhandel i ett centralt läge. Genomförda marknadsanalyser för Söderstaden visar att det i området runt Gullmarsplan och Globen finns underlag för en utvecklad handel men också att befintlig handel kommer att påverkas.

Trafik

En handelsetablering med IKEA-varuhus och köpcentrum med föreslagen volym och på förelagen plats bedöms kräva god biltillgänglighet. Handelsetableringen innebär ökad biltrafik till området.

Förutsättningarna för att kunna nå handelsetableringen med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik är goda. Inom en kilometers radie finns 6 stycken tunnelbanestationer. Området kommer att kopplas ihop med omkringliggande gång – och cykelvägnät vilket bedöms ge goda förutsättningar för att kunna nå tunnelbanestationer och omkringliggande stadsdelar gående eller per cykel.

Översiktlig trafikanalys har genomförts av Trafikkontoret på kort respektive medellång sikt. Analysen visar på kapacitetsproblem i anslutning till Sofielundsplan. Det primära vägnätet kommer att få en ökad trafikbelastning (ca 2-5 km från handelsområdet). Angöringen till parkeringsplatser och det lokala vägnätet i Slakthusområdet kommer troligen inte utgöra något kapacitetsproblem.

Fördjupade trafikutredningar behöver göras under programarbetet för att tydliggöra konsekvenser av handelsetableringen och hur dessa ska hanteras.

Rådighet

I dagsläget har staden ej rådighet över fastigheten Skinkan 2 som är upplåten med tomträtt till en drivmedelsstation och som ligger inom området för tänkt etablering. En förutsättning för etableringen är att staden får rådighet över denna fastighet. Dialog förs med tomträttshavaren.

Ett antal hyresgäster i stadens byggnader som ligger på fastigheten Charkuteristen 1 och 7 samt Styckmästaren 1 och 2 behöver flytta då dessa byggnader måste rivas. Dessutom finns arrendatorer och nyttjanderättshavare (fastigheterna Grishuvudet 3 och 4 samt Skinkan 3) som också behöver flytta. Dialog förs eller ska påbörjas föras med berörda företag.

Ekonomi

Föreslagen etablering innebär intäkter för staden och Stockholm Globe Arena AB i form av försäljningsintäkter för byggrätterna och kostnader för staden för utbyggnad av allmänna anläggningar i form av gator, gång- och cykelbro m.m. samt kostnader för markåtkomst.

I fortsatt utredningsarbete måste förutsättningarna för allmänna anläggningar, markåtkomst m.m. utredas närmare och därmed sammanhängande kostnader. De ekonomiska förutsättningarna ska redovisas i samband med inriktningsbeslut. De tillkommande utredningarna och konsekvensanalyserna som behöver utföras bedöms rymmas inom befintligt reviderat utredningsbeslut (dec. 2010).

Stadsmiljö

Omvandlingen av Slakthusområdet från slutet verksamhetsområde till en blandad stadsdel och kopplingen mot omkringliggande områden innebär att omkringliggande stadsdelar integreras med varandra. Bland annat bedöms en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen erfordras.

Det diagonala stråket som planeras löpa genom området och sammanbinder Blåsut tunnelbanestation och Enskede gårds tunnelbanestation med varandra är minst 25 meter brett för att dess funktion som vistelse- och aktivitetsyta ska kunna upprätthållas.

Det är mycket viktigt att gestaltning av handelsanläggningen utförs så att den ansluter väl mot och integrerar med angränsande kvarter samt att gestaltningen av bostäderna knyter an till de övergripande gestaltungsprinciperna som kommer att tas fram för Slakthusområdet.



Samråd och information till andra förvaltningar

Utredningsarbetet kommer att ske i nära samråd med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen kommer att informeras om utbyggnadsförslaget.

Fortsatt redovisning

Stadsbyggnadsnämndens beslut om programsamråd bedöms kunna fattas under våren/sommaren 2013.

Om utredningarna visar att etableringen är genomförbar återkommer kontoret till nämnden för beslut om markanvisning, inriktningsbeslut samt planbeställning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att aktuell etablering stämmer överens med visionen för Söderstaden och Söderortsvisionen. Handelsetableringen, arenornas evenemangs- och nöjesutbud och framtida bostads- och kontorsetableringar tillsammans med bevarandet av de befintliga, kulturhistoriska byggnader och väl utbyggda kopplingar till angränsande områden bedöms ge Söderstaden den dynamiskt blandning för att skapa en urban stadsmiljö som visionerna eftersträvar.

Slut