

Exploateringsnämnden  
Sammanträde 2015-02-19

Skrivelse  
Markus Berensson (C)

## **Intentionsavtalet med IKEA har gått ut, hur förändrar det planerna för Slakthusområdet?**

Målsättningen i Slakthusområdets programarbete var att skapa en sammanhängande och mångsidig urban miljö i ett för Stockholm unikt område. Genom att dra nytta av Slakthusområdets centrala läge och utomordentliga kollektivtrafikförsörjning<sup>1</sup> (sex tunnelbanestationer, tvärbana och ett tjugotal busslinjer inom gångavstånd) har stadens ambition, i styrdokument och tjänsteutlåtanden under de senaste åren, varit att skapa en stadsdel av innerstadskarakter med en attraktiv blandning av bostäder, kontor och service.<sup>2</sup>

Av såväl miljö- och trängselskäl har staden upprepade gånger påpekat att det är viktigt att tendensen mot ökade bilresor bryts och att det är nödvändigt att bilalstringen i Söderstaden reduceras till innerstadsnivå till förmån för kollektivtrafik, cykel och gång.<sup>3</sup> Vid sidan om detta har utredningar och externa konsultrapporter även påpekat att Söderstaden måste satsa stort på sin stadsmässiga attraktivitet för att kunna konkurrera om arbetsplatsetableringar med områden som Västra Kungsholmen, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.<sup>4</sup>

För två år sedan slöts ett intentionsavtal med IKEA om att ett IKEA-varhus och ett IKANO-köpcentrum på sammanlagt 136,000 m<sup>2</sup> samt, ursprungligen, 4,000 parkeringsplatser skulle utredas.

Detta gick stick i stäv med den uttalade ambitionen om att skapa en tät och urban stadsmiljö i Slakthusområdet. Sedan dess har det pågått en intensiv debatt om detta och intentionsavtalet med IKEA löpte ut den 22 januari i år. Detta ger staden en ny möjlighet att förverkliga ambitionerna på en unik och funktionsblandad stadsdel i Slakthusområdet.

Men det råder en fortsatt stor osäkerhet kring hur de nuvarande planerna för platsen ser ut. Fokus i debatten har länge varit på själva IKEA-varhuset, huruvida det ska vara av traditionellt snitt eller ett Hamburg-inspirerat citynära varuhus, men en betydande, och kanske än viktigare fråga, är vad som ska hända med det medföljande köpcentrumet?

### **En stor handelsplats leder till trafikproblem**

Omfattningen på den föreslagna handelsplatsen i intentionsavtalet var av ett sällan skådat slag och en hälften så stor handelsplats beräknas medföra betydande trafikproblem. Marknadsanalysen från konsultfirman NIRAS påpekar att det skulle bli en mycket stor utmaning att planera för biltillgängligheten med ett centrum som är större än 50,000 m<sup>2</sup>, vilket är långt under intentionsavtalets

<sup>1</sup> *Vision Söderstaden 2030* (2010), s.7

<sup>2</sup> *Vision Söderstaden 2030* (2010), s.5, *Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden* (2011), s.4, *Programarbete för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov. Utredningsbeslut* (2010), s.5, *Startpromemoria för program avseende blandad bebyggelse i Slakthusområdet mm i stadsdelen Johanneshov* (2011), s.14, *Programarbete för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov. Reviderat utredningsbeslut* (2011), s.14, *Projektdirektiv – Slakthusområdet* (2011), s.6

<sup>3</sup> *Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden* (2011), s.4

<sup>4</sup> *Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden* (2011), s.6 och *Marknadsanalys för Söderstaden – utredningsmaterial* (2011), s.6

föreslagna nivå på 136,000 m<sup>2</sup>. Att fullfölja intentionsavtalets planer på en handelsplats innebär att det behöver göras betydande ingrepp i området för att kunna hantera den ökade biltrafik som handelsplatsen ger upphov till.<sup>5</sup> Den ökade bilalstring som intentionsavtalet innebär går även emot stadens uttalade miljö- och framkomlighetsambition.

*Frågor till kontoret: Centerpartiet undrar hur exploateringskontoret ställer sig till förslaget på ett IKEA-varuhus samt ett större IKANO-köpcentrum i Slakthusområdet idag? Finns både IKEA-varuhuset och IKANO-köpcentrumet fortfarande med i planerna eller kommer det ena eller båda ersättas av bostäder och kontor? Om handelsplatsen fortfarande finns med i planerna, hur stor föreslås den att bli (IKEA-varuhuset respektive IKANO-köpcentrumet)?*

### **Handelsplatsen konkurrerar ut andra förortscentrum**

Marknadsanalysen från NIRAS visar att ett köpcentrum av den omfattning som företaget har studerat (50-60,000 m<sup>2</sup>) tar kunder från närliggande centrum i t.ex. Högdalen och Farsta<sup>6</sup> – båda två är stadsutvecklingsområden som översiktsplanen pekar ut som prioriterade tyngdpunkter.<sup>7</sup> Vilket innebär att ett 130,000 m<sup>2</sup> stor handelsplats kommer att ha stora konsekvenser för övriga förortscentrum. En storskalig handelsplats i Slakthusområdet underminerar därför stadens övriga stadsutvecklingsstrategi i Söderort.

*Frågor till kontoret: Vilka konsekvenser bedömer exploateringskontoret att en handelsplats av omfattningen 136,000 m<sup>2</sup> i Slakthusområdet skulle få för närliggande förortscentrum?*

### **Köpcentrum – en dålig markaffär för staden**

Att anlägga ett stort köpcentrum med tillhörande IKEA-varuhus är en dålig markaffär för staden med tanke på att markpriset är 11,000 kr/m<sup>2</sup> för bostäder men endast 8,000 kr/m<sup>2</sup> för köpcentrumyta och 6,000 kr/m<sup>2</sup> för volymhandel.<sup>8</sup> Att i stället bygga klimatsmarta bostäder i detta kollektivtrafiknära läge skulle ge staden högre intäkter än om vi bygger en stor köplada som dessutom kräver stora infrastrukturinvesteringar och medför ökade trafikproblem – med allt vad det innebär av utsläpp, buller och luftkvalitetsproblem.

*Frågor till kontoret: Vilken typ av bebyggelse och exploateringsgrad i Slakthusområdet bedömer exploateringskontoret ger bäst avkastning till staden? Vilken typ av bebyggelse och exploateringsgrad bedömer exploateringskontoret ger en stadsmiljö som präglas av ett livligt gatuliv och attraktiva offentliga platser?*

---

<sup>5</sup> Marknadsanalys för Söderstaden – utredningsmaterial (2011), s.39

<sup>6</sup> Marknadsanalys för Söderstaden – utredningsmaterial (2011), s.41

<sup>7</sup> Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm (2010), s.37

<sup>8</sup> Intentionsavtal (tidig markreservation) avseende handelsetablering m.m. inom södra delarna av Slakthusområdets programområde (2013), s.3