

**Handläggare**  
Christina Winberg  
08-508 262 66**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-08-25

## **Södra Skanstull. Reviderat utredningsbeslut nr 2**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv för Södra Skanstull.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna för projekt Södra Skanstull upp till 27 mnkr.
3. Exploateringsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott samt till stadsbyggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, idrottsnämnden, Södermalms stadsdelsnämnd och Stockholms Hamn AB.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 66  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 262 62  
christina.winberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Södra Skanstull inom Södermalm utgör ett delprojekt inom utvecklingsområdet Söderstaden. Ett programarbete pågår för Södra Skanstull med utgångspunkt från vision Söderstaden 2030. Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2011-12-08. I programmet utreds möjligheterna att förstärka kopplingen mellan

Södermalm och Söderstaden och utveckla promenadstaden. Syftet är att bebygga och programmera dåligt utnyttjade ytor med kontor, handel, hotell, idrotts- och kulturändamål samt bostäder, för att öka områdets stadsmässighet. Området görs mer tillgängligt genom nytt, lokalt gatunät och trygga gång- och cykelvägar. Befintliga trafikramper i området till/från Ringvägen och Söderleden föreslås bli intunnade och överdäckade med ny bebyggelse. Rekreationsstråk och grönstruktur bevaras och vidareutvecklas.

Ett första utredningsbeslut om 2 mnkr togs på delegation den 9 december 2011, grundat på en tidig bedömning av tidsåtgång och behov av utredningar enligt planavtal med stadsbyggnadsnämnden. Utredningsarbetet blev emellertid mer omfattande än kontoret kunnat bedöma från början och programarbetet generade större utgifter än beräknat. Ett reviderat utredningsbeslut om 15 mnkr godkändes därför av nämnden den 16 oktober 2014.

Programarbetet har därefter fortsatt och för att uppfylla syftet med projektet enligt start-PM har det blivit nödvändigt att beställa fler, mer omfattande utredningar. Utredningsutgifterna har fortsatt att stiga och kontoret har nu tagit fram förslag till reviderat utredningsbeslut nr 2 till exploateringsnämnden. Kontoret önskar att nämnden godkänner kontorets förslag till reviderat utredningsbeslut upp till 27 mnkr för tiden fram till dess inriktningsbeslut kan fattas för projektet, beräknat till tidigast kvartal 1 2017.

## Bakgrund

Södra Skanstull utgör ett delprojekt inom utvecklingsområdet Söderstaden och berörs av vision Söderstaden 2030. Ett programarbete för området påbörjades i december 2011. Start-PM godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2011-12-08. Inom kontoret togs ett första utredningsbeslut för programmet om 2 mnkr på delegation den 9 december 2011. Beslutet grundades på en preliminär bedömning av tidsåtgång och behov av utredningar inom programarbetet enligt planavtal som tecknats med stadsbyggnadsnämnden.

Programarbetet har sedan pågått under flera år och de för projektet nödvändiga utredningarna har visat sig kräva mer tid och resurser än vad som bedömdes från början. Ett förslag till reviderat utredningsbeslut om 15 mnkr inkluderande tidigare delegationsbeslut beslutades av nämnden den 16 oktober 2014.

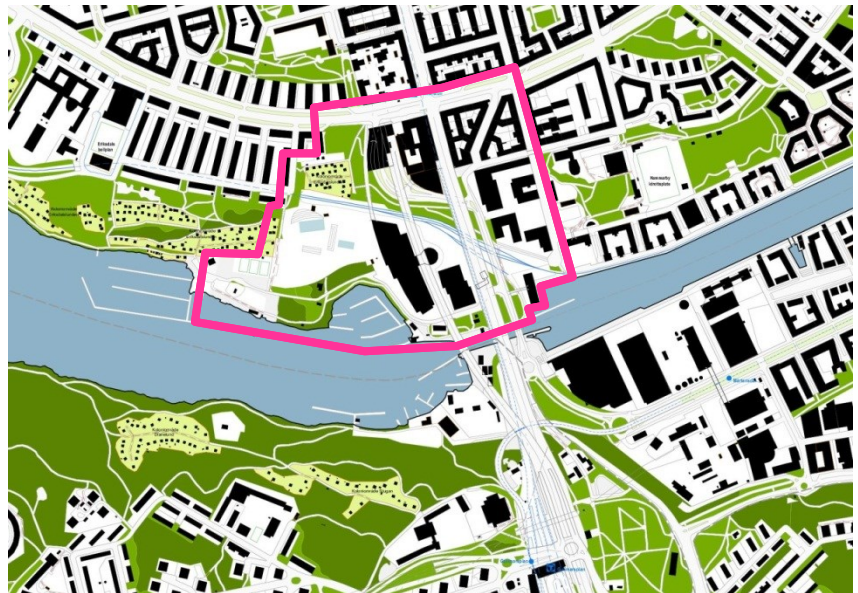
## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen Projektutveckling i samråd med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret och Södermalms stadsdelsnämnd.

## Ärendet

### Beskrivning av programområdet

Programområdet begränsas i norr av Ringvägen, i öster av Östgötagatan, i söder av Årstaviken och i väster av Gräsgatan. Programområdets omfattning framgår av figur 1 nedan.



Figur 1. Programområde Södra Skanstull

Programområdet Södra Skanstull är mycket komplext. Området är idag lågutnyttjat och kuperat och korsas av tre broar på olika nivåer och av flera trafikramper kopplade till Söderledstunneln och Skansbrogatan.

Skanstull har en intressant kulturhistoria med bland annat det stora Folksamkvarteret. Flera idrottsanläggningar liksom andra verksamheter finns inom området. Flera av dessa är i stadens regi såsom det välbesökta Eriksdalsbadet, Hammarby Sluss och kommunaltekniska etableringar för drift och underhåll av stadens gator. Privata verksamheter är t ex Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening, båtklubbarna ÅSS och EMBK, Hellas tennisklubb, Badmintonstadion, Trädgården/ Huset under Bron

(klubb/kulturverksamhet) och Trädgård på spåret (förening för stadsodling).

## Mål och syfte

Målet med programarbetet är att utreda hur området i enlighet med Vision Söderstaden 2030 kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, idrott, kontor, hotell och kultur. Stadsbyggnadskontoret vill i programmet ta ett helhetsgrepp över området från Ringvägen till Årstaviken för att förstärka kopplingen mellan Södermalm och Söderstaden och utveckla promenadstaden. Detta ska uppnås genom att bebygga och programmera dåligt utnyttjade impedimentytor för att öka områdets stadsmässighet och täthet, skapa ett lokalt gatunät och komplettera med trygga gång- och cykelstråk. Man vill förstärka området som idrottsnod och sammanlänka och stärka områdets grönstruktur och rekreationsstråk i nord-sydlig och öst-västlig riktning. Befintliga trafikramper i området till/från Ringvägen resp Söderleden föreslås bli intunnade så bebyggelse kan anläggas ovanpå ramperna. Skanstull har även förutsättningar att utvecklas inom kultur och nöje.

## Utredningsorganisation

En utredningsorganisation finns upprättad för projektet. Projektgruppen leds av projektledarna Christina Winberg, exploateringskontoret samt Ewa Wåhlin och Helena Wessberg, stadsbyggnadskontoret. Flera representanter från exploateringskontoret ingår i projektgruppen.

Ett antal förvaltningar och bolag inom Staden deltar i programarbetet och hålls underrättade om projektets utveckling. Bland dessa kan nämnas idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, trafikkontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen och Stockholms Hamnar.

Eftersom Södra Skanstull ingår som delområde i projekt Söderstaden sker rapportering till styrgruppen för Söderstaden.

Externa myndigheter som länsstyrelsen och transportstyrelsen har involverats i programarbetet.

## Tidplan

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om startpromemoria för projektet i december 2011. Utredningsbeslut för projektet har tagits i december 2011 och ett reviderat utredningsbeslut i

oktober 2014. Samråd för programarbetet planeras till slutet av augusti 2016. Inriktningsbeslut beräknas tidigast för projektet under kvartal 1 2017. Flera separata detaljplaner kommer att behöva tas fram för programområdet. Den första detaljplanen bedöms tidigast kunna starta under 2017.

## Ekonomi

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

För att syftet med projektet ska kunna uppfyllas har utredningar avseende bl a möjligheten att bevara befintliga anläggningar för idrott och rekreation inom området såsom badminton, tennis och fritidsbåtsklubbar tagits fram. En omfattande miljökonsekvensanalys färdigställs i dagarna där bland annat konsekvenserna för kulturmiljön i området utretts. Förlängningen av avfarten från Söderledstunneln mot Skansbrogatan har inneburit att förutom trafikkontoret även Transportstyrelsen blivit delaktig i arbetet och utredningar avseende buller och luftmiljö tas fram i programskedet runt broarna och tunnelmynningarna. Det omfattande utredningsarbetet har inneburit att budgeten enligt det reviderade utredningsbeslutet från 2014 har överskridits.

För bedömning av genomförbarheten för projektet har en preliminär kalkyl tagits fram där investeringsutgifterna enligt programförslaget, med ett riskpåslag på 30 resp 50 %, bedöms uppgå till i storleksordningen 1,2 resp 1,4 miljarder kr (mdkr). Cirka 450 lägenheter föreslås på stadens mark. Vid jämförelse med de potentiella inkomster förslaget innebär, grundat på uppskattning av markvärden, får projektet ett positivt netto. Marken skulle till övervägande del behöva säljas utifrån kravet på balanserad projektekonomi i enlighet med stadens investeringsstrategi. I det fortsatta utredningsarbetet kommer ambitionen om blandade upplåtelseformer (BR/HR) ändå att prövas.

Förslag till inriktningsbeslut bedöms kunna tas upp till exploateringsnämnden tidigast under kvartal 1 2017.

## Utredningsutgifter

Utredningsutgifterna inklusive återstående utredningar och utgifter för det interna programarbetet innan och efter samrådet fram till inriktningsbeslut bedöms uppgå till ca 27 mnkr.

## Risk

En riskredovisning kommer att tas fram till inriktningsbeslutet. I huvudsak föreligger följande risker:

- Programförslaget genererar stora investeringsutgifter som är svåra att bedöma i tidigt skede med omfattande infrastrukturåtgärder som nytt gatunät och intunnling av befintliga trafikramper.
- Intunnlingen kommer att kräva en trafikavstängning under ca 1,5-2 år.
- Inom projektet föreslås tunnelavfarten från Söderledstunneln förlängas fram till Skansbrogatan. Nödvändiga ventilationsåtgärder i hela Söderledstunneln kan komma att belasta Skanstullsprojektet.
- Ett större samnyttjat garage föreslås under allmän platsmark med Stockholm Parkering som huvudman. Parkeringsköp från byggherrar kommer att krävas för finansieringen.
- I programmet föreslås en ny, förbättrad gatustruktur och busstrafik vilket medför att Badmintonstadion skulle behöva flyttas till annan, föreslagen plats inom Skanstull. Det är av vikt att det finns reella aktörer som vill investera i föreslagna idrottsytor. Detta behöver utredas vidare i projektet.

## Kommunikation

För att involvera verksamheter i området i projektet genomfördes en workshop med dessa tidigt i programarbetet. En form av tidig dialog genomfördes genom att en social miljöanalys togs fram på uppdrag av projektet där synpunkter på området idag och i framtiden samlades in från personer i verksamheter i Södra Skanstull, närboende, skolor och personer som besöker området. Möten och workshops där intressenter och målformuleringar har identifierats har hållits våren 2016.

## Rapportering

Projekt Södra Skanstull ska följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

## Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner ett förslag till reviderat utredningsbeslut nr 2 för Södra Skanstull med utredningsutgifter upp till 27 mnkr inklusive tidigare utredningsbeslut.

## Slut

## Bilaga

1. Projektdirektiv Södra Skanstull