

**Handläggare**  
Chris Goodall  
08-508 265 08

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-11-12

## **Reviderat utredningsbeslut för Gullmarsplan och Nynäsvägen**

### **Exploateringskontorets förslag till beslut**

- 1 Projektdirektivet godkänns.
- 2 Förvaltningen ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Gullmarsplan och Nynäsvägen upp till 31 mnkr.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar program för området
- 4 Beslutet ska anmälas till stadsbyggnadsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, idrottsnämnden samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

Staden lanserade i april 2009 en sammanhållen vision för Gullmarsplan, Skanstull, Arenaområdet och Slakthusområdet kallad "Söderstaden". Från det att visionen formulerades har det tagits fram planprogram för områdena Södra Skanstull och Slakthusområdet. Området där den gamla Söderstadion låg och där Hovet idag ligger, Arenan 9, är i uppstart för detaljplanering. Programmet för Gullmarsplansområdet blir ett underlag för genomförande av denna del av visionen om Söderstaden.

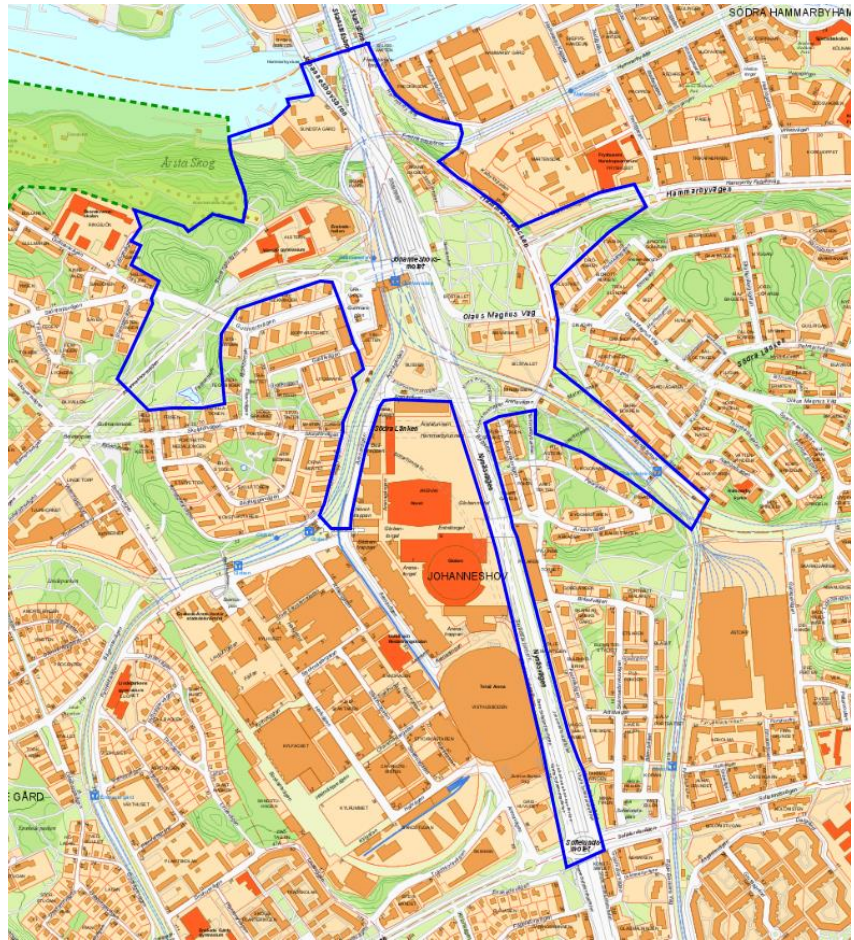
Utredningsbeslutets syfte är ett uppdrag om att undersöka förutsättningarna för att uppnå visionen och ta fram de beslutsunderlag som krävs för att kunna ta ett inriktningsbeslut med markanvisningar samt begära att Stadsbyggnadsnämnden startar detaljplanering för området.

Utredningsområdet omfattar Gullmarsplan och Nynäsvägen inom stadsdelen Johanneshov och även mindre delar av Årsta i väst och Hammarbyhöjden i öst. En karta av utbredningsområdet finns i Figur 1.

Exploateringen bedöms kräva nytt program och nya detaljplaner.

Projektets genomförande bedöms innebära en investering över 50 miljoner varför stadens projektstyrningssystem stöd för stora investeringar (SSIP) ska användas. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på en utveckling av Gullmarsplan och Nynäsvägen. Projektet innehåller stora utmaningar men om dessa kan övervinnas finns goda förutsättningar att skapa en ny attraktiv stadsdel.



Figur 1: Projektets geografiskt område

## Bakgrund

Gullmarsplan och Nynäsvägen är ett delprojekt inom visionen för Söderstaden. Ett förverkligande av Vision Söderstaden kräver en kraftfull stadsomvandling av Gullmarsplan och Nynäsvägen. Med sitt centrala läge har området potential att bli ett nav i söderort och en del av ett stadsmässigt stråk från Hammarby Sjöstad till Årsta. Via Gullmarsplan kan även söderort kopplas samman bättre med innerstaden. Området bedöms kunna inrymma en hel del bostäder och kontor. För att förverkliga önskvärd utveckling av området med minskade barriärer samtidigt som Nynäsvägen behåller sin regionala funktion som en del av det primära vägnätet behövs sannolikt stora infrastrukturinvesteringar.

Ett utredningsbeslut för Gullmarsplan togs på delegation 2015. Förutsättningar för projektet har ändrats sedan dess och ett behov av ett planprogram för området har identifierats.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

## Ärendet

### Mål och Syfte

Projektets syfte är att utreda förutsättningar och utvecklingsscenarier för att kunna omvandla Gullmarsplan till en urban och trygg stadsbygd som kopplar samman kringliggande områden och samtidigt är en attraktiv bytespunkt där stora trafikflöden hanteras.

Preliminära mål har formulerats för projektet som har delats upp i tre kategorier: Visionsmål, effektmål och processmål:

### Visionsmål:

1. Gullmarsplan är ett nav för södra Stockholm med ett levande stadsliv dygnet runt. Blandstadens utbud och väl gestaltade byggnader och stadsrum inbjuder till att vistas, bo och arbeta i Gullmarsplan.
2. Det är lätt att gå och cykla till och från målpunkter inom Gullmarsplan och enkelt att ta sig till och resa genom området.
3. I Gullmarsplan upplevs närhet till parker, grönområden och vatten. Den gröna kopplingen mellan Årstaskogen och Hammarbyskogen är robust och bidrar till biologisk mångfald

### Effektmål

- Gullmarsplan ska integreras i stadsväven genom att barriärer byggs bort och bättre kopplingar till omgivande stadsdelar skapas.
- Gullmarsplan ska omvandlas till en tät blandstad med nya bostäder, arbetsplatser, service och offentliga rum.
- Gullmarsplan ska programmeras och utformas för att hantera en stor genomströmning av människor samtidigt som de offentliga rummen ska upplevas trygga och attraktiva

- I gatumiljön ska kapacitetsstarka färdmedel prioriteras som gång, cykel, och kollektivtrafik.
- Orienterbarheten ska öka i området med tydliga stråk som är lätta att hitta för gång- och cykeltrafikanter.
- Bytespunkten för kollektivtrafik ska vara en väl integrerad del av Gullmarsplans stadsmiljö.
- Nynäsvägens regionala funktion ska finnas kvar
- Inom hela området ska gröna rum vara nära och lätta att nå.
- De ekologiska spridningsvägarna ska stärkas mellan Årstaskogen och Hammarbyskogen.

### **Processmål**

- God samordning med möjlighet till synergieffekter med bland andra. Trafikförvaltningen och Trafikverket.
- God projektekonomi – vad som föreslås ska kunna realiseras inom budgetramar. Scenarier ska tydligt redovisas utifrån effekter, konsekvenser och kostnader. Beslut ska förankras mot effekt- och visionsmål.
- Kontinuerlig intern förankring i styrgrupp och gentemot andra myndigheter.
- Integrerat arbete i processen med socialt värdeskapande frågor.
- Integrerat arbete i processen med klimatmål och ekologiskt uppsatta mål.

### **Utredningsorganisation**

Det finns en projektgrupp som består av projektledare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret samt en trafikplanerare från trafikkontoret. Projektgruppen ansvarar för projektets framdrift för att nå de uppsatta målen. Det finns en utökad projektgrupp där specialister från exploateringskontoret och miljöförvaltningen samt en samhällsplanerare från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning också ingår.

Projektet ingår i organisationen för Söderstaden som leds av en huvudprojektledare från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Styrgrupp för Gullmarsplan och Nynäsvägen är Söderstadens stadsövergripande styrgrupp med förvaltningschefer och stadsledningskontoret. Det finns även en operativ styrgrupp med enhetschefer från exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoret.

Exploateringskontorets projektledare för Söderstaden svarar för att projektgruppen uppfyller de åtaganden som styr- och ledningsgrupp beslutar.

## Tidplan

Projektets utredningsfas för ett framtagande av ett underlag till inriktningsbeslut beräknas ta ca 3 år och vara färdigt kv3 2023. Detta innefattar även ett planprogramsamråd och ställningstagande i Stadsbyggnadsnämnden.

## Ekonomi

Utredningsutgifterna fram till ett inriktningsbeslut bedöms uppgå till ca 31 miljoner kronor. Utredningsutgifterna består i olika typer av inventeringar och utredningar för att klargöra om målen i projektet kan uppnås. Utredningskostnader för konsulter förväntas uppgå till cirka 14 miljoner kronor. Kostnader för stadens interntid uppgår till cirka 17 miljoner kronor och omfattar tid för tjänstemän på exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Samtliga utgifter ligger på exploateringskontorets budget. I utredningskalkylen ingår ett riskpåslag på 50 % för att spegla projektets komplexitet och osäkerheter som finns som följd.

Utredningsfasen syftar till att hitta den bästa möjliga stadsmiljön med hänsyn till ekonomi och omvärld. Projektet kommer att präglas av hög fokus på genomförbarhet och utvärdering så att alternativ som inte kan genomföras avförs från utredningen och inte utreds närmare

## Risk

### *Måluppfyllelse*

Avvägningar mellan målen om minskade barriärer, framkomlighet och attraktiva stadsmiljöer kommer att behöva göras. Ett viktigt mål för projektet är det ska vara lätt att gå och cykla till och från målpunkter inom Gullmarsplan och enkelt att ta sig till och resa genom området. För att uppfylla detta mål måste barriäreffekterna i området minskas. Barriärminskande åtgärder kan innebära omfattande investeringsutgifter. Budgetbegränsningar kommer att påverka graden av måluppfyllelse. Utgifterna för barriärminskande åtgärder finansieras via försäljning eller upplåtelse av nya byggrätter, i enlighet med Staden investeringsstrategi. Storleken på byggrätterna påverkas av målet om en attraktiv stadsmiljö som i sin tur påverka budgeten för investeringsutgifter.

### *Projektkonomi*

Det sätt som man väljer att genomföra utbyggnaden av projektet kommer att ha stor inverkan på kostnaderna. För att minska stadens lånekostnader bör planeringen av genomförandet läggas så att försäljningsintäkter kommer tidigt.

### *Genomförande och andra intressenter*

Projektet är beroende av samverkan med Trafikverket och Trafikförvaltningen. Trafikförvaltningen har tidigare diskuterat en ombyggnation av bussterminalen men hur den kan komma att se ut är oklart då det saknas finansiering för att utreda frågan i dagsläget. Trafikförvaltningen planerar också för en ny stomlinje mellan Älvsjö och Gullmarsplan och vidare mot Nacka som ska gå igenom planområdet.

### *Risker kopplat till bostads- och kontorsmarknaden*

Bostads- och kontorsmarknaden påverkas av konjunktursvängningar liksom efterfrågan på kommersiella fastigheter. Det finns också en osäkerhet kring hur resande- och kontorsbehov i framtiden ser ut. Detta kan påverka försäljnings- och upplåtelseintäkter för projektet. Det är därför viktigt att projektintäkterna säkras innan beslut om lösningar som innebär stora investeringsutgifter, eller att det finns marginal i projektet som gör att projektet inte får negativt nettonuvärde även om intäkterna minskar.

### *Genomförande och framkomlighet*

Genom planområdet passerar ett stort antal cykel-, bil- och kollektivtrafikresenärer samt varutransporter varje dag. Det finns en risk att infrastrukturomläggningar har stor påverkan på allmänheten. Inför ett genomförandebeslut måste en väl studerad genomförandeplanering biläggas, för att på bästa möjliga sätt undvika störningar i trafiken och minimera kostnader för projekt.

## **Kommunikation**

Det finns en kommunikationsplan för Söderstaden och en utsedd kommunikationsansvarig stöttar projektet Gullmarsplan och projektgruppen i kommunikativa frågor. Arbete med omvärldsbevakning sker löpande. En intressentkartläggning med interna och externa målgrupper för projektet har tagits fram vilken kommer uppdateras kontinuerlig under processen.

## Rapportering

Stadens projektstyrningsmodell Stöd för stora investeringsprojekt (SSIP) ska användas i alla investeringsprojekt där investeringsutgifterna bedöms överstiga 50 mnkr. Då investeringen bedöms överstiga 300 miljoner kronor har ett projektdirektiv upprättats och samrått inför utredningsbeslut. Projektdirektivet har upprättats i samråd med projektgruppens medlemmar och stadsledningskontoret samt den operativa- och stadsövergripande styrgruppen för Söderstaden. Projektdirektivet finns under bilaga 1. Projektdirektiv blir utgångspunkt för fortsatt utredning och utgör ett underlag för projektplan och vägledning för programprocessen.

## Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringskontoret anser att projekt Gullmarsplan och Nynäsvägen har goda förutsättningar att skapa en attraktiv och trygg stadsdel med många nya bostäder och arbetsplatser nära såväl kollektivtrafik, service och handel som skogsområden och vatten med stora kvaliteter. Angränsning till Slakthusområdet och Globen ökar ytterligare potentialen.

Kan projektområdets svåra utmaningar övervinnas och de befintliga kvaliteterna nyttjas på rätt sätt finns mycket goda förutsättningar att skapa en stadsdel som det är lätt att orientera sig i och som har bra kopplingar till omgivande områden.

## Bilaga:

Bilaga 1 – Gullmarsplan Projektdirektiv v1-0