

Handläggare
Gerd Comstedt
08-508 264 47**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Program för Slakthusområdet i Johanneshov. Svar på remiss av programförslaget.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Slakthusområdet i Johanneshov, S-Dp 2010-20437.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med programmet är att skapa en blandad stadsdel med mellan 3 – 4 000 nya bostäder, nya arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter som handel, mat och nöjen. Nya parker och torg samt delvis ny gatustruktur anläggs. Samtidigt bevaras en stor del av de byggnader som har kulturhistoriskt värde. När livsmedelsindustrin flyttar ut kan nya typer av verksamheter utvecklas i befintliga lokaler.

Exploateringskontoret anser att programmet väl uppfyller stadens övergripande mål samt projektets uppdrag att utveckla en blandad stadsdel i enlighet med planeringsinriktning för Slakthusområdet och Vision Söderstaden 2030.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 47
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gerd.comstedt@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Remissen

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov (programmet kan laddas ner på insynsbk.stockholm.se). Remissen ska besvaras senast 2016-02-01. Programmet planeras godkännas i stadsbyggnadsnämnden innan sommaren 2016.

Bakgrund och tidigare beslut

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Planeringsarbetet med Söderstaden har delats upp i fyra delområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Södra Skanstull samt Gullmarsplan/Nynäsvägen.

I november 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att ge kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Slakthusområdet till en budget om 20 mnkr samt godkände projektdirektivet för Slakthusområdet.

I november 2011 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbetet för blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet. Nämnden antog då också Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden.

I december 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om att godkänna reviderat projektdirektiv samt att ge exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet. Samtidigt fattade fastighetsnämnden beslut om att ge fastighetskontoret två uppdrag; dels att genomföra en lokaliseringsstudie för etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde; dels att för de byggnader staden avser äga långsiktigt, utreda utvecklingsmöjligheterna i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

I juni 2012 fick fastighetskontoret i uppdraget från fastighetsnämnden att fördjupa utredningar av förutsättningarna för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda.

I februari 2013 gav exploateringsnämnden 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 (Ikea-sfären).

I april 2013 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna de ändrade förutsättningarna för programarbetet som handels-etableringen innebar och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att genomföra programsamråd.

I februari 2014 gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att fortsätta utreda en blandad stadsdel i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet inom en tillkommande investeringsram om 26 mnkr upp till totalt 46 mnkr. Parallellt beslutade fastighetsnämnden att utöka budgeten för fastighetskontorets två parallella uppdrag

I juni 2015 beslöt Ikea-sfären och staden gemensamt att inte gå vidare i utredningarna om handelsetableringen.

20 oktober 2015 godkände fastighetsnämnden för sin del förslag till inriktningsbeslut gällande Larsboda livsmedelscentrum samt föreslog att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger fastighetsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna. Inriktningsbeslutet för Larsboda beräknas komma upp i kommunfullmäktige i början av 2016.

Sammanfattning av programförslaget

Aktuellt programförslag bygger på uppdraget att utveckla en blandad stadsdel i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet och Vision Söderstaden 2030.

Syftet med programmet är att skapa en blandad stadsdel med nya bostäder, nya arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter som handel, mat och nöjen. Tillsammans formar det en tät stadsdel med förstärkta samband med omgivande stadsdelar. Vidare är syftet för programmet att Slakthusområdets karaktär och identitet tas tillvara och att ny bebyggelse planeras så att stadsdelens historia är avläsbar även i framtiden. Programmet syftar vidare till att genomföra stadens övergripande mål för en hållbar mobilitet i enlighet med framkomlighetsstrategin. Programmet lägger en grund på stadsdelsnivå för en vägning av allmänna och enskilda intressen såsom bostadsförsörjning, kulturvärden, transportsystem och näringslivets utveckling. Det beskriver även översiktligt konsekvenserna av förslaget. Programarbetet syftar också till att samråda om stadsbyggnadskontorets bedömning avseende betydande miljöpåverkan.



Strukturplan Slakthusområdet

Programmet möjliggör 3 000 – 4 000 nya bostäder, 50 000 – 70 000 kvm BTA nya kontorslokaler samt lokaler för handel, restauranger och service. Programförslaget anger att mellan 100 000 – 130 000 kvm verksamhetslokaler bevaras. De bevarade lokalerna finns både i kulturhistoriskt bevarandevärda byggnader men också i andra byggnader, t ex Bankgirocentralens hus. I området planeras för en ny skola F-9 för om ca 9000 kvm. I anslutning till skolan eller ihop med den nya skolan planeras två nya idrottshallar. Baserat på mängden bostäder behöver mellan 60 och 70 förskoleavdelningar inrymmas. Programmet innehåller fyra nya parker och tre nya torg samt nya gator och gång- och cykelvägar inklusive gång- och cykelkopplingar över Nynäsvägen.

Landstinget utreder för närvarande en ny tunnelbanesträckning med station i Slakthusområdet.

Programmet finns för nedladdning från insynsbk.stockholm.se.

Exploateringskontorets synpunkter på programförslaget

Programförslaget har arbetas fram i en gemensam projektgrupp med deltagare från exploateringskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret. Generellt tycker kontoret att programmet är bra. Nedan kommenteras exploateringsnämndens ansvarsområden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret bedömer att programförslaget mycket väl uppfyller stadens mål, både de fyra inriktningsmålen samt målen för exploateringsnämndens verksamhetsområde. Kontoret vill särskilt lyfta att programmet möjliggör mellan 3 000 och 4 000 bostäder vilket är mer än vad som förutsattes i den ursprungliga stadsbyggnadsstrategin för området. Avsikten är att hälften av bostadsbyggrätterna ska markanvisas till hyresrätter och hälften till bostadsrätter.

Under arbetet med programmet har frågan om att genomföra en fördjupad analys rörande värdet av och kostnader för bevarande av vissa av de gulklassade byggnaderna kontra möjligheten att öka antalet bostäder i området lyfts fram.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För att genomföra omvandlingen av Slakthusområdet från slutet industriområde till en levande, blandad stadsdel krävs investeringar för exploateringsnämndens del i markåtkomst, rivning och sanering av fd industrimark, flytt- och evakueringskostnader för verksamheter, utbyggnad av gator, parker och torg m.m. Utifrån en första preliminär uppskattning bedöms området bära investeringskostnaderna i relation till intäkterna väl.

Kontoret anser av ekonomiska skäl att utbyggnaden av gång- och cykelbron norr om Tele2Arenan ska genomföras enbart i det fall en framtida överdäckning av Nynäsvägen inte är aktuell eller om det kan konstateras att en sådan ligger mycket långt fram i tiden. Däremot förutsätts gång- och cykelbron söder om arenan genomföras i samband med genomförandet av Slakthusområdet

Kontoret återkommer med detaljerad ekonomisk konsekvensanalys i samband med inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Genomförandestapper

Utbyggnaden av Slakthusområdet kommer att genomföras i ett flertal etapper. Varje etapp omfattas av en eller flera detaljplaner. Omvandlingen bedöms vara genomförd till år 2030.

Etappindelningen styrs av en mängd olika faktorer såsom fastighetskontorets önskemål om utveckling av stadens byggnader, tunnelbanans utbyggnad, utbildningsförvaltningens

önskemål om skola, infrastrukturs utbyggnad och förutsättningar, markanvisningar m.m.

Det är mycket viktigt att befintliga verksamheter och funktioner som finns i området i dag kan fungera under hela omvandlingsprocessen. Det är också angeläget att de boende och verksamheter som flyttar in i den framtida stadsdelen upplever de färdigställda delområdena som en trygg stadsmiljö, även då byggnadsarbeten pågår i angränsande delar av Slakthusområdet.

Markanvisningar

Markanvisningar kommer att ske i enlighet med markanvisningspolicyn med programmet som grund och baserat på övriga riktlinjer och stadsbyggnadsprinciper som staden arbetar fram. Omfattningen av respektive markanvisning kommer att baseras på programmets ambition och med målsättningen att skapa förutsättningar för effektivt byggande och goda förutsättningar för hållbar framtida förvaltning.

För att säkerställa att förskolor byggs ut i takt med bostäderna kommer utbyggnaden regleras i markanvisningsavtalen.

Kontoret anser att en fördjupad utredning behöver göras för att se hur förskolegårdar ska kunna inrymmas på kvarterens gårdar.

Kontoret anser att en fördjupad bedömning behöver göras om bottenvåningars funktion/utformning med hänvisning till programmets indelning av fasader i olika karaktärer inför markanvisning.

Tillfällig användning

Generellt tycker kontoret att det är en bra idé att använda platser och byggnader tillfälligt innan omvandling sker.

Kontoret tror framförallt att en tillfällig användning av platser är ett bra sätt att få området att fungera och bli attraktivt under en etappvis utbyggnad till en mindre kostnad.

Förutsättningarna för att tillfälligt använda byggnader behöver däremot utredas för att klarlägga bl a ekonomiska förutsättningar för erforderlig upprustning/ iordningställande av lokaler.

Tidplan och kommande beslut

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmet kan godkännas av stadsbyggnadsnämnden innan sommaren 2016. Direkt därefter kan inriktningsbeslut för hela programområdet ta upp i exploateringsnämnden. Markanvisningar kommer att ske etappvis. Markanvisningar för den första etappen tas upp i samband med inriktningsbeslutet eller under hösten 2016. Därefter påbörjas den eller de första detaljplanerna. Genomförandebeslut tas i takt med att detaljplanerna godkänns. Med start av den första detaljplanen under hösten 2016 innebär det sannolikt ett genomförandebeslut första halvåret 2018.

Utbyggnad av bostäder och infrastruktur kan tidigas påbörjas år 2019 då livsmedelsindustrin har flyttat till nya lokaler i Larsboda.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att programmet väl uppfyller stadens övergripande mål samt projektets uppdrag att utveckla en blandad stadsdel i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet och Vision Söderstaden 2030.

Slut