

Handläggare
Royne Julin
08-508 269 27
royne.julin@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-04-12

Ändrad användning och upprustning av hus 8 i Slakthusområdet. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av ombyggnad för ändrad användning samt konvertering till klimatsmart byggnad av hus 8 samt förberedande ombyggnad av hus 7 i Slakthusområdet till en investeringskostnad om 43,1 mnkr respektive 5,9 mnkr och ger fastighetskontoret i uppdrag att utföra projektet.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefPontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Följande ärende behandlar en omvandling av hus 8 i Slakthusområdet från industriverksamhet till restaurang samt förberedande arbeten med rivning och sanering i hus 7 inför omvandling från industriverksamhet till café och butiksverksamhet. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, som inte varit i uthyrbart skick de senaste 10 åren, ska utvecklas med energieffektiva och energismarta lösningar för att uppfylla stadens långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsmål samt projektmålen i *GrowSmarter*.

Projektet ingår i *GrowSmarter*; det EU-finansierade projekt som initierats av miljöförvaltningen och som Stockholm under de kommande fem åren ska driva, tillsammans med Köln och Barcelona, för att utveckla energismarta tekniklösningar.

Fastighetskontoret
UtvecklingsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 027 040
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att fastighetsnämnden godkänner ombyggnad för ändrad användning samt konvertering till klimatsmarta byggnader till en kostnad om 49 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Våren 2014 sammankallade miljöförvaltningen förvaltningar och bolag inom Stockholms stad tillsammans med industriella företag för att söka medel från EU-programmet *Horizon 2020* och utlysningen *Smart Cities and Communities*.

Fokusområden inom *Horizon 2020* är hög vetenskaplig kvalitet, industriellt ledarskap och samhällseliga utmaningar. Inom det sistnämnda området har sju utmaningsområden definierats, där det tredje av dessa behandlar säker, ren och effektiv energi. Inom detta område återfanns utlysningen *Smart cities and communities* som nu finansierar projektet *GrowSmarter*, det vill säga det projekt som initierades av miljöförvaltningen och som Stockholm nu driver tillsammans med Köln och Barcelona, sedan projektet i oktober 2014 beviljades medel.

Projektet löper från 1 januari 2015 till 31 december 2019, och i samarbete med Stockholms hem, trafikkontoret, fastighetskontoret, Skanska, Dalkia, Fortum, Envac, Carrier, Info24, IBM, Inero E-Mobility och KTH ska 12 olika, smarta tekniska lösningar implementeras, demonstreras, följas upp och valideras i demonstrationsområdet Årstasiten. Årstasiten inkluderar Valla Torg, Slakthusområdet och Hammarby Sjöstad.

Demonstrationerna är i sig inte projektets huvudmål utan en metod för att validera affärsidéer och smarta lösningar för de fem följärstäderna samt i förlängningen sprida dessa på den europeiska marknaden.

I projektet kommer fastighetskontoret att delta med två av Slakthusområdets ursprungliga byggnader från 1912 – hus 7 och 8. Båda byggnaderna är kulturklassade och har tilldelats nivå blå enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Nivå ”blå” är den högsta klassen, vilket innebär det högsta skyddet. Dessa byggnader har använts inom livsmedelsindustrin och anpassningar av byggnaderna till denna industriella verksamhet har gjorts ett antal gånger med bristande hänsyn till det kulturhistoriska värdet vilket nu leder till omfattande arbeten för att återställa byggnaderna. Byggnaderna har inte varit i uthyrbart skick på cirka 10 år, vilket medfört en minskad hyresintäkt för kontoret.

Byggnaderna har ett bra läge och ligger centralt för att dra publik och besökare in i området. Hus 7 ligger vid det lilla torg som utgör knutpunkt för stråket mellan Slakthusområdet/Globenområdet och

Rökerigatans tilltänkta handelsstråk. Den gamla hudboden med ett pärlband av rum uteslutar fasaden lämpar sig för mindre butiker, café och mindre tillverkningsverksamheter. Hus 8, gamla tarmrenseriet, är beläget intill hus 7 vid det lilla torget. Byggnadens huvuddel består av ett enda centralt rum som om det öppnas upp till sin ursprungliga rymd blir en unik restaurangsal under taklanterninens ljus.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Ett utredningsärende behandlades av fastighetsnämnden den 15 januari 2015 samt inriktningsbeslut togs den 15 oktober 2015.

Mål och syfte

I den kommande stadsutvecklingsplanen för Slakthusområdet ska användningen av dessa byggnader ändras från industriverksamhet till restaurang, café och butiksverksamhet. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med sin tidstypiska byggteknik ska utvecklas med nutida energieffektiva och energismarta lösningar för att uppfylla stadens och fastighetsnämndens långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsmål. Denna byggnad ska även uppnå projektmålen i *GrowSmarter*.

Projektmålen i *GrowSmarter* utvärderas och sprids till projektets fem följarstäderna samt i förlängningen sprids dessa på den europeiska marknaden. Kontoret planerar även att använda renoveringen av hus 7 och 8 som en modell för hur resterande byggnader som kontoret förvaltar i området kan renoveras. Renoveringen av övriga byggnader sker i samband med den påbörjade utvecklingen av hela Slakthusområdet.

Åtgärder

Byggnaderna renoveras med bevarande och återställande av kulturhistoriska värden i dialog med Stadsmuseet där deras synpunkter är inarbetade samt med *GrowSmarters* energismarta lösningar. Fastighetskontoret avser enligt EU-ansökan att utföra följande åtgärder:

- Omfattande energieffektivisering av 2 industribyggnader i Slakthusområdet.
- Visualisering av och information om hyresgästers energiförbrukning.
- Lokal elproduktion med energilagring och integration med byggnader och nät.
- Styrd belysning, trafikstolpar som hub för kommunikation.
- Utnyttjande av spillvärme i lokalt energinät.

En väsentlig del i projektet är att använda spillvärmen som uppstår vid isproduktionen i TELE2 arena. Denna fastighet ägs till 100 procent av Stockholms stad genom Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter). Fastighetskontoret avser att bygga en ledningskulvert till hus 7 och 8. Ledningen kopplas även till Sisabs intilliggande byggnad för samnyttjande av kulverten och investeringskostnaden kan således delas med Sisab. Exempel på andra åtgärder är tätning och tilläggsisolering av klimatskal, behovsstyrt ventilationssystem med hög värmeåtervinningsgrad, LED-belysning, solceller med batterilagring.

I detta ärende utförs *GrowSmarters* åtgärder i hus 8. Hus 7 förbereds med rivning av icke ursprungliga byggnadsdelar och sanering för att kunna utföra ombyggnaden och åtgärderna i ett senare skede.

Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och är i akut behov av renovering. Investeringarna kommer byggnaderna tillgodo då byggnaderna inte får rivas.

Byggnaderna ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Byggnaderna renoveras till en basstandard för att lätt kunna omställas till andra framtida hyresgäster.

Tidplan

Projektet startade under kvartal 1 2015 med projektplanering och därefter produktion under 2016. Inflytt av nya hyresgäster är planerat till kvartal 2 2017. Uppföljning och utvärdering av *Grow-Smarter* sker under 2017 och 2018.

Organisation

Miljöförvaltningen koordinerar hela det internationella projektet samt har även en områdesansvarig för att koordinera samtliga delar av Stockholms demonstrationsprojekt.

Projektets organisation leds av Royne Julin, fastighetsutvecklare på fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Under genomförandefasen övergår projektet till Per-Ola Ohlsson, byggprojektledare på fastighetskontorets projektavdelning. Projektgruppen består av deltagare från kontorets organisation samt externa konsulter.

Ekonomi

Potentiella hyresgäster finns i dagsläget till samtliga lokaler och kontrakt är tecknat för lokalen i hus 8 med förbehåll för antagande

av genomförandebeslut och bygglov. För att säkerställa etableringen kommer hyran att rabatteras under de första tre åren av hyresperioden.

Marknadshyror för området bedöms till 2 200-2 400kr/m²/år beroende på lokalens storlek och verksamhet. Uthyrbar area uppgår totalt till cirka 720 m² för hus 7 och 780 m² för hus 8.

Kostnaden för upprustningen och hyresgäst Anpassningen inklusive *GrowSmarters* energiåtgärder finansieras dels genom hyresintäkter och dels genom EU-bidrag. Projektet tillförs ett visst EU-bidrag som baseras på att målen i *GrowSmarter* uppfylls. Bidrag ges för de merkostnader som uppstår för att uppfylla *GrowSmarters* energimål, vilka ligger högre än Boverkets byggregler. Bidraget från EU uppgår till cirka 4,6 mnkr (485 040 €) om samtliga åtgärder godkänns. Fördelningen av bidraget bedöms, tills åtgärder är utförda även i hus 7, enligt nedan:

Kostnad (mnkr)	Hus 7	Hus 8
Rivning och sanering	4,1	4,1
Ombyggnad och hyresgäst Anpassning	0	28,9
Eftersatt underhåll	1,8	2,0
Energiåtgärder enligt <i>GrowSmarter</i>	0	8,1
Summa:	5,9	43,1
EU bidrag (när åtgärder är godkända)	0	-3,7
Investeringskostnad efter bidrag	5,9	39,4

Investeringskostnaderna för rivning, sanering, ombyggnad, hyresgäst Anpassning och energiåtgärder uppgår till cirka 49 mnkr varav 45 mnkr inom ram. Ett genomförandebeslut förutsätter att nämnden tilldelas en utökad ram i flerårsbudgeten och att avkastningskraven justeras för detta projekt då det är ett viktigt projekt sett ur Stockholms stads åtagande gentemot EU.

En av energiåtgärder inom *GrowSmarter* är återvinning av spillvärme från Tele2Arena och kostnaderna fördelas enligt nedanstående tabell. En förutsättning för att åtgärden ska utföras är att investeringen delas mellan SGAF, Sisab och fastighetskontoret. Fastighetskontorets andel ingår i projektets kostnadsram (se tabellen ovan, energiåtgärder enligt *GrowSmarter*). Fastighetskontoret har ansökt om 1,44 mnkr i investeringsstöd från den statliga delen av "Klimatmiljarden" för denna åtgärd.

Kostnad återvinning spillvärme (kk)	Hus 7 och 8
SGAF, installationer inom egen fastighet	1 000
Sisab, 60% av kulvertkostnad	2 300
Fastighetskontoret, 40% av kulvertkostnad samt installationer inom egen fastighet (inom budget)	2 200
Summa, installationer och kulvert:	5 500
Bidrag från Klimatmiljarden (om stöd beviljas)	-1 440
Investeringskostnad för fastighetskontoret efter bidrag	760

Kalkyler visar på höga kostnader för ombyggnaden vilket beror på ett antal faktorer. Byggnaderna har tidigare använts för olika industriverksamheter och anpassningar har gjorts ett antal gånger med bristande hänsyn till det kulturhistoriska värdet vilket nu leder till omfattande och kostsamma åtgärder för att återställa byggnaderna. Installationer för el, vatten och avlopp är uttjänta, värme och ventilation saknas samt att omfattande sanering av hälsofarliga byggmaterial krävs. Projektet ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver. Även projektets medverkan i *GrowSmarter* med dess högt uppsatta miljömål påverkar kostnaderna. Allt detta sammantaget leder till mycket höga ombyggnadskostnader och tillsammans med begränsade möjligheter i nuläget att hyra ut fastigheten med tillräckliga hyresnivåer betyder det att resultatpåverkan kommer att vara negativ under många år framöver, se tabell nedan.

Resultatpåverkan FN

Årtal	2017	2018	2019	2020	2021
Summa	-1 351 503	-1 698 252	-1 541 169	-1 218 003	-931 010

En värdebedömning har utförts för att utreda alternativen att investera enligt detta ärende eller att låta fastigheterna förbli orenoverade och istället hyras ut som lager. Bedömningen visar att en investering skulle bära sig när Slakthusområdet är omvandlat (se bilaga 3: Värdebedömning).

Efter genomförda åtgärder beräknas energiförbrukningen minska med cirka 70 % jämfört med om byggnaderna hade varit i drift idag.

Samråd

Samråd sker kontinuerligt med miljöförvaltningen och exploateringskontoret och stadbyggnadskontoret har informerats om projektets intentioner.

Miljökonsekvenser

Inga negativa konsekvenser är kända.

Risker

Kontorets projekt är del av *GrowSmarter*-projektet där tidssamordning ska ske med övriga deltagare och projektpartner i *GrowSmarter*.

Geundersökning är ännu inte utförd vilket innebär risk för att en mindre bergschakt kommer att krävas för fettavskiljare och ledningsgravar.

Dragningen av kulvert för *GrowSmarters* åtgärd för utnyttjande av spillvärme kan innebära kostnader för upprättande av servitutsavtal.

Bidraget från EU erhålls när avtalade åtgärder har utförts och godkänts av EU-kommissionen. Om fastighetskontoret bedömer att vissa av åtgärderna är olönsamma att genomföra kommer såväl investeringskostnaden som bidraget för den delen att utgå.

Tidplanen för *GrowSmarter*-projektet anger att utvärdering ska ske under 2 år och måste påbörjas senast juni 2017. Därför är det av stor vikt att planeringen för hyresgäst Anpassningar går enligt tidplan så att projektet inte försenas på grund av detta.

Då detta projekt ligger tidsmässigt före omvandlingen av resten av Slakthusområdet innebär det en risk för kommande hyresgäster att verksamhetens synlighet kan komma att försämrats i ett senare skede. Dock ligger byggnaderna i nära kontakt med Globenområdet vilket sannolikt minskar risken.

Innovativa lösningar som inte är helt beprövade kan innebära en risk i förvaltningsskedet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport vid årsskiftet 2016/2017 samt slutrapport under 2018.

Slut

Bilagor

Bilaga 1. Investeringskalkyl hus 7 (staden)

Bilaga 2. Investeringskalkyl hus 8 (staden)

Bilaga 3. Värdebedömning.

För bilaga 3 gäller sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).