

Handläggare
Eric Tedesjö
08-508 67 26
eric.tedesjo@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31

Stockholms Livsmedelscentrum. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av Stockholms livsmedelscentrum i enlighet med kontorets förslag till en investeringsutgift om 1 239 mnkr.

Stockholms livsmedelscentrums genomförande villkoras av att minst 65 % är uthyrt innan produktionsstart.

2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Sammanfattning

Stockholms stads intention med Slakthusområdet och Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt etcetera inte förenlig med bostäder. I Larsboda planeras moderna och ändamålsenliga ersättningslokaler uppföras med inriktning mot livsmedelstillverkning. Flertalet hyresgäster i Slakthusområdet har visat intresse för att flytta sin verksamhet till Stockholms livsmedelscenter i Larsboda. För att Stockholms livsmedelscentrum ska förverkligas behöver minst 65 % av uthyrningsbar yta vara kontrakterad.

Området planeras bestå av tre parallellt ställda byggnader i ett plan med platta på mark, varav en är i souterräng. Total byggnadsyta är cirka 28 500 kvm BTA, vilket kontoret bedömer vara tillräckligt för att möta efterfrågan på lokaler från hyresgästerna i Slakthusområdet.

Med ett antagande i fastighetsnämnden i januari och kommunfullmäktige under våren beräknas anläggningen vara klar till årsskiftet 2020/2021. Totalt investeringsbehov bedöms vara 1 239 mnkr, med ett nettonuvärde på 121 mnkr. I beloppet ingår kostnader för väginvestering om 65 mnkr och köp av mark 44 mnkr. I jämförelse med inriktningsbeslutet har investeringsbehovet minskat med cirka 670 mnkr. Detta har skett genom effektiviseringar i anläggningen och efter en genomlysning avseende efterfrågan. Kontoret har samrått med stadsledningskontoret under hösten 2016 om investeringen och dess omfattning.

Livsmedelsindustrin är en energikrävande verksamhet. Avsikten är att säkerställa en hög miljöprestanda och en god kvalitet på byggnadsnivå, samt att byggnaderna kan miljöcertifieras.

Skanska Asfalt och Betong AB har verksamhet på fastigheten idag. Kontoret kommer tillsammans med exploateringskontoret undersöka om det är möjligt för Skanska att vara kvar med delar av sin verksamhet inom fastigheten.

Ett genomförandebeslut om Stockholms livsmedelscentrum kräver att kontoret noggrant planerar kommunikationen i förhållande till företagarföreningen i Slakthusområdet, intressenter i Farsta och till allmänheten.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2010 Vision Söderstaden 2030. Stockholms stads intention med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska detta också bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med en stor andel nya bostäder. En förutsättning för att Slakthusområdet ska kunna omvandlas till Söderstaden är att den befintliga livsmedelsindustrin med kött råvaror flyttar till nya lokaler. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt etcetera inte förenlig med bostäder.

Fastighetsnämnden fick i december 2011 i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. I juni 2012 fick nämnden i uppdrag att genomföra en fördjupad utredning av förutsättningarna i Larsboda. Utredningsbeslutet för att slutföra de fördjupade utredningarna för etablering av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda fattades i februari 2014. Utredningsbeslutet har även godkänts i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Den 25 januari 2016 godkände kommunfullmäktige inriktningsbeslutet om Stockholms livsmedelscentrum.

Stockholms livsmedelscentrum ska uppföras med moderna lokaler i ett sammanhållet konkurrenskraftigt område. Hållbarhet och flexibilitet är andra egenskaper som ska präglade området. Betydelsen av att etablera ett livsmedelskluster i söderort/Farsta har också lyfts fram som en komponent i ambitionen att åstadkomma fler arbetsplatser i söderort. En omfattande inventering av Slakthusområdets samtliga hyresgästers behov och önskemål för framtiden har också legat till grund för förslaget.

Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda är tänkt att utgöra de lokaler som staden erbjuder livsmedelshyresgästerna i Slakthusområdet. Kontoret menar att minst 65 % av uthyrningsbar yta behöver vara kontrakterad för att produktionsstart ska vara motiverad. Flertalet hyresgäster i området har valt att teckna avsiktsförklaring med staden om att flytta till Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda. Några hyresgäster har dock brådskande behov av att utveckla sina verksamheter, vilket de inte kan göra i befintliga lokaler på grund av planerna på utveckling av Söderstaden. De har på egen hand valt att etablera sin verksamhet i nya lokaler på annan plats än i Stockholms livsmedelscentrum.

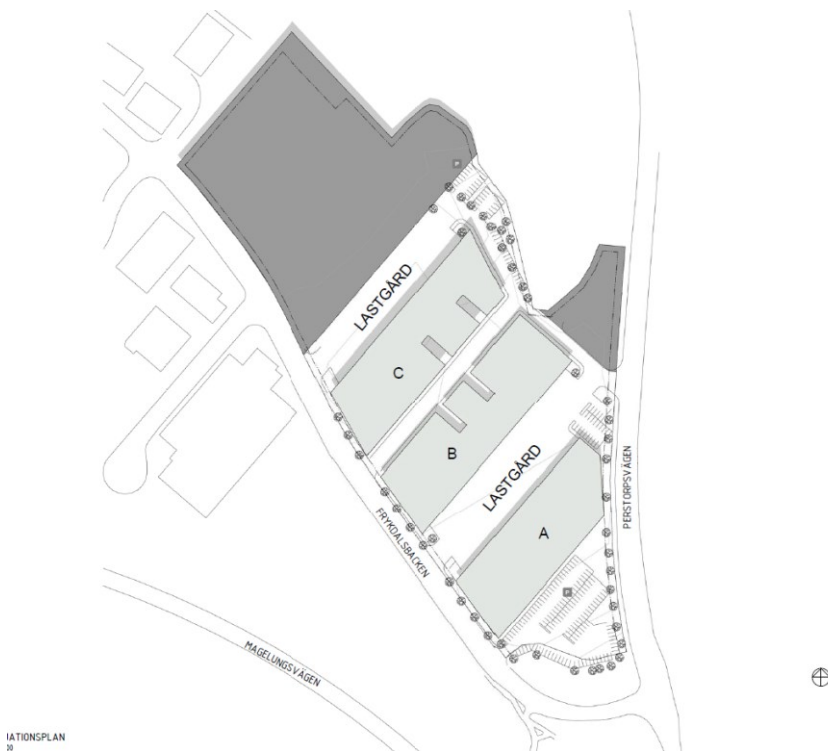
Först efter genomförandebeslut och efterföljande projektering kommer arbetet med att teckna hyresavtal påbörjas.

Mål och syfte

Det övergripande målet är att skapa en attraktiv och blandad stadsdel i Slakthusområdet som en del av den framväxande Söderstaden. För att möjliggöra detta och samtidigt säkerställa att stadens livsmedelscentrum bibehålls, ska ett nytt livsmedelscentrum skapas i Larsboda företagsområde dit klustret av livsmedelsföretag kan flytta.

Åtgärder

I enlighet med fastighetskontorets uppdrag har en fördjupad utredning av förutsättningarna för att Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda genomförts inom fastigheterna Sillö 4 och del av Farsta 2:1. Livsmedelscentrumet utformas till ett modernt, flexibelt och hållbart livsmedelscentrum. Total byggnadsyta är cirka 28 500 kvm BTA, vilket kontoret bedömer vara tillräckligt för att möta efterfrågan på lokaler från hyresgästerna i Slakthusområdet. Tre parallellt ställda byggnader planeras uppföras i ett plan med platta på mark, varav en i souterräng. Produktion samt kyl- och fryslager lokaliseras till markplan, den höga takhöjden nyttjas för att bygga mellanbjälklag så kallade entresoler för kontor, omklädning etcetera. Den exakta storleken på byggnaderna samt disponering av fastighet och byggnader kommer att fastställas när projekteringen kommit en bit på väg och hyresgästerna preciserat sina anspråk.



Två lastgårdar med tillhörande lastkajer ska försörja områdets samtliga tre byggnader och dess behov av tunga transporter. Mellan två av byggnaderna planeras för en gata, där bilar och lastbilar upp till 3,5 ton har möjlighet till angöring och lastning. Mot denna gata skapas ljusgårdar, och avsikten är att hyresgäster med mindre verksamheter ska kunna ha sin lokalisering här.



Stor vikt har lagts vid att säkerställa att de utpekade fastigheterna i Larsboda industriområde kan bli ett väl fungerande livsmedelscentrum med god trafikplanering inom och till området, att lokalerna uppfyller de krav som ställs på livsmedelsklassade

lokaler samt att livsmedelscentrumets långsiktiga mål kan uppfyllas. Förstudier har gjorts av bland annat lokalprogram, el, VVS och energi, dagvatten, konstruktion, risk, brand, utemiljö och hållbarhet.



Utredningarna visar att fastigheterna Sillö 4 och del av Farsta 2:1 i Larsboda lämpar sig väl som Stockholms nya livsmedelscentrum utifrån ett antal viktiga aspekter.

- Fastigheten möjliggör tillräcklig produktionsarea med moderna, effektiva och ändamålsenliga industrilokaler för livsmedelsproduktion. Det går att skapa långsiktiga trafik- och logistiklösningar med god tillgänglighet.
- Genom en överenskommelse med exploateringskontoret medfinansierar Stockholms livsmedelscentrum en ny väg från trafikplatsen vid Nynäsvägen till Perstorpsvägen. Detta är nödvändigt då det lokala trafiknätet inte kan ta emot ett ökat trafikarbete av tunga fordon.
- Inga allvarliga hinder bedöms förekomma avseende miljö, risk, buller, teknisk försörjning med mera.
- Stockholms stad äger fastigheten som är detaljplanelagd för industri, ingen detaljplaneändring är därför aktuell.
- Farstas framtida utbyggnad, till exempel Tyngdpunkt Farsta, kan genomföras parallellt med utvecklingen av Stockholms livsmedelscentrum.
- Flertalet av Slakthusområdets hyresgäster ställer sig positiva till Larsboda som lokalisering och har tecknat avsiktsförklaring med kontoret.

En aktiv dialog har förts med livsmedelsföretagen och representanter från Slakthusområdets företagarförenings styrelse.

Individuella möten har skett med samtliga livsmedelsproducenter. Översiktliga skisser har tagits fram för hur respektive livsmedelsföretagslokal kan utformas i det nya livsmedelscentrumet.

Tidplan

Om Stockholms livsmedelscentrums genomförandebeslut antas av fastighetsnämnden den 31/1 2017, finns förutsättningar för ett antagande av kommunfullmäktige innan halvårsskiftet 2017. Under de förutsättningarna ser tidplanen ut som följande:

Aktivitet	Tid
Systemhandling	kv 2 2017 – kv 4 2017
Upphandling entreprenörer	kv 1 2018 – kv 3 2018
Produktion	kv 4 2018 – kv 1 2021
Inflyttning	Påbörjas kv 1 2021



Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret (fastighetskontoret ansvarar för och samordnar med andra förvaltningar). För utbyggnaden av allmän plats ansvarar exploateringskontoret. Fastighetskontoret ansvarar för framtagande av nödvändiga underlag avseende fastighetsprojektet. Representanter från övriga förvaltningar, främst stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret,

medverkar vid behov. Kontinuerlig samordning sker med projektet Söderstaden/Slakthusområdet, som leds av exploateringskontoret.

Ekonomi

Totalt investeringsbehov bedöms vara 1 239 mnkr, indexuppräknat från 2017, inklusive projekteringskostnader, byggherrekostnader, myndighetskostnader etcetera. I beloppet ingår också kostnader för väginvestering om 65 mnkr och köp av mark 44 mnkr.

För att åstadkomma ett lönsamt Stockholms livsmedelscentrum har det varit nödvändigt att söka besparingar och effektiviseringar i anläggningen. Kontoret har därför studerat olika lösningar samt gjort nödvändiga avvägningar, dessa avvägningar beskrivs närmare under rubriken kontorets analyser.

Vid tidpunkten för inriktningsbeslutet tillämpades andra reinvesteringsvariabler i kontorets investeringskalkyl än vad som är normalförfarandet idag. Detta har förändrat situation och ekonomi för Stockholms livsmedelscentrum på ett sådant sätt att den tidigare kalkylen inte längre kan sägas vara relevant. Vid tiden för inriktningsbeslutet tillämpades en avsättning för reinvesteringar om 15 kr/kvm och år, vilket gjorde att knappt en miljon avsattes per år i reinvesteringar. Det gjorde att reinvesteringsgraden endast var cirka 1 % av hela investeringen för avskrivningsperioden. Kontorets analys är att detta är för lågt, och i den reviderade kalkylen, som använts för genomförandebeslutet, tillämpas en reinvesteringsgrad om 40 % av investeringen över en genomsnittlig avskrivningstid, som för Stockholms livsmedelscentrum är 39 år. Reinvesteringsavsättningen har därmed gått från en knapp miljon kronor per år i inriktningsbeslutet till 12 miljoner kr per år. Det här har kommit att påverka resultatet för Stockholms livsmedelscentrum. Förutsättningarna i inriktningsbeslutet går inte att uppfylla, förslaget är underfinansierat då det inte avsätter tillräckligt med medel för framtida reinvesteringsbehov. Det nuvarande förslaget till investering är cirka 670 mnkr lägre än vad som angavs i inriktningsbeslutet.

Hysesnivåerna i Slakthusområdet varierar stort beroende på avtalstyp och lokalernas ålder. Hysesnivåerna i Stockholms livsmedelscentrum har i genomförandebeslutet justerats mot de som antogs i inriktningsbeslutet. I inriktningsbeslutet bedömdes hyran för produktionslokaler till cirka 2 200 kr/kvm och övriga ytor till cirka 1 100 kr/kvm. Kontoret har gjort en bedömning att marknadshyra för produktionslokaler är 2 950 kr/kvm och för övriga ytor 1 500 kr/kvm. Detta är en högre hyra än vad som

förespeglats hyresgästerna tidigare vilket kan påverka efterfrågan på lokaler i Stockholms livsmedelscentrum.

Bedömningen om vad som är marknadshyra för denna typ av lokaler baseras dels på marknadsanalyser, dels på byggnadernas speciella egenskaper. Byggnaderna i Stockholms livsmedelscentrum är i hög grad anpassade utifrån livsmedelsindustrins särskilda behov. Krav på hygien, kyla, energilösningar med mera gör att fastighetsmarknaden inte erbjuder färdiga lokaler av denna typ, och att det kan vara både kostsamt och komplicerat samt innebära en ekonomisk risk att anpassa vanliga industrilokaler för livsmedelsproduktion.

Stockholms livsmedelscentrum uppvisar ett nettonuvärde på 121 mnkr och är alltså lönsamt. Utifrån antagna förutsättningar kommer Stockholms livsmedelscentrum att generera ett positivt resultat 2026. Projektet genererar ett negativt resultat för fastighetsnämnden från byggstart fram till 2025. Det samlade underskottet är beräknat till cirka -76 mnkr. Detta underskott kan kontoret/nämnden inte hantera inom ram. Det beräknade underskottet fördelas enligt följande:

2020	-18 mnkr
2021	-27 mnkr
2022	-12 mnkr
2023	-9 mnkr
2024	-7 mnkr
2025	-3 mnkr

Kontoret har för Stockholms livsmedelscentrum, genom utredningsbeslut och inriktningsbeslut, en projektbudget om totalt 33 miljoner kronor. Bedömningen är att detta kommer ha upparbetats under första halvåret 2017.

Samråd

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret under hösten 2016 om investeringen och dess omfattning. Samråd med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen har skett under planeringens fortskridande.

Kommunikation

Flytten av verksamheter från Slakthusområdet och den tilltänkta etableringen av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda har kommunicerats i detalj med företagarföreningen i Slakthusområdet

under flera år. Lokaliseringsstudien gjordes 2012 och avsiktsförklaringar om en flytt skrevs 2015.

Projektet har kommunicerats externt under en längre tid, framförallt med perspektivet att projektet är en förutsättning för att förverkliga Vision Söderstaden och utvecklingen av en ny stadsdel i Slakthusområdet. Projektet har också kommunicerat med intressenter i Farsta, exempelvis företagarföreningen. Projektet har en webbplats på Stockholm växer. All kommunikation har betonat att projektet är i ett tidigt skede, att det utreds och alla tidpunkter har kommunicerats som preliminära. Ett genomförandebeslut om Stockholms livsmedelscentrum kräver att kontoret noggrant planerar kommunikationen i förhållande till företagarföreningen i Slakthusområdet, intressenter i Farsta och till allmänheten.

Miljökonsekvenser

Livsmedelsindustrin är en energikrävande verksamhet. Flera utredningar har gjorts avseende energi, energiåtervinning av värmeöverskott, processkyla med mera. En av flera betydande utmaningar är de stora momentana uttagen av varmvatten som sker varje eftermiddag i samband med livsmedelsföretagens rengöring av sina lokaler. Val av värme- och kylsystem är ännu inte gjord, utöver kostnadseffektivitet är hållbarhet och återvinningspotential avgörande faktorer vid val av tekniklösningar.

Ambitionen är att byggnaderna kan miljöcertifieras. Att miljöcertifiera lokalerna ställer framförallt krav på materialval och innemiljö.

Risker

Projektet har riskbedömts fortlöpande. Nedan sammanfattas och sannolikhetsbedöms nu kända risker:

- Samordningsproblematik med tidplanen för Slakthusområdets omvandling – *medelstor risk*, många aktörer och processer ska samordnas.
- Att tidplanen försenas på grund av förseningar i avtalsprocessen med hyresgäster – *medelstor risk*, viktigt med bra samarbeten och tydliga systemhandlingar.
- Inte tillräckligt många livsmedelsföretag i Slakthusområdet är intresserade av Stockholms livsmedelscentrum – *låg risk*, kontoret bedömer att intresset är starkt, men skulle hyresgästerna inte acceptera anvisade ersättningslokaler får förhandlingarna ta vid. Även andra livsmedelsföretag som inte

- finns i Slakthusområdet har visat intresse för Stockholms livsmedelscentrum.
- Flertalet av hyresgästerna har brådskande behov av att utveckla sina verksamheter – *låg risk*. Några företag har redan meddelat att de inte avser flytta med till Stockholms livsmedelscentrum, de vill utveckla sin verksamhet på andra platser.
 - Projektet uppfyller inte målsättningen i stadens styr- och strategidokument – *låg risk* Styrdokument ingår som underlag i planeringsarbetet.
 - Projektet belastar nämndens resultat negativt – *hög risk*. Det kommer uppstå ett ofinansierat underskott som är beräknat till cirka 76 mnkr.
 - Att stå med outhyrda lokaler över tid – *låg risk*, men marknads- och konjunkturförändringar är svåra att förutsäga.
 - Skadestånd från hyresgäster om Stockholms livsmedelscentrum byggs – *låg risk*, hyresgäster med besittningsskydd kommer erbjudas likvärdiga lokaler, därmed svårt att bestrida uppsägning.
 - Skadestånd från hyresgäster om Stockholms livsmedelscentrum ej byggs – *hög risk*. Hyresgäster med besittningsskydd har god möjlighet till skadestånd vid uppsägning.

Plan för uppföljning

Styrning och uppföljning sker enligt stadens modell för stora projekt.

Kontorets analys

I samband med inriktningsbeslutet bedömdes en anläggning om cirka 55 000 kvm BTA vara rimligt att uppföra, inklusive kringverksamhet som t.ex. bränslestation och lastbilstvätt. Kontoret anser att det ligger utanför uppdraget att utveckla den här typen av kringverksamheter, med de ekonomiska risker detta innebär.

Källarplan och parkeringsgarage är andra ytor som beskrevs som möjliga i inriktningsbeslutet men som inte längre ingår i projektet. Det är möjligt att lösa parkeringsbehovet genom markparkering, vilket är betydligt mer kostnadseffektivt än parkeringslösning i garage. Även källarplan är bortprioriterade, då de både är kostnadsdrivande och har begränsade användningsområden. Förslaget innebär istället att man i ökad utsträckning utnyttjar den höga takhöjden och inrättar entresoller (mellanbjälklag) för ytor avsedda för kontor, förråd med mera.

Bedömningen i samband med inriktningsbeslutet var att verksamheterna i Stockholms livsmedelscentrum skulle fördelas ut i flera mindre byggnader. Nuvarande förslag är att all verksamhet ska inrymmas i tre större byggnader om totalt cirka 28 500 kvm BTA, vilket kontoret i nuläget bedömer vara tillräckligt för att möta efterfrågan på lokaler från hyresgästerna i Slakthusområdet. Att göra färre och större byggnader är kostnadseffektivt och nödvändigt för projektets lönsamhet. Stora tjocka byggnader ger inte de bästa förutsättningar till insläpp av dagsljus, därför planeras ett antal ljusgårdar. Fördelen med stora byggnader istället för flera mindre är att de är mer flexibla och mindre känsliga för skraddarsydda lösningar som enskilda aktörer behöver. Över tid förändras normalt verksamhetsinriktning och hyresgästernas sammansättning, då finns det många fördelar med att byggnadskropparna är stora och innerväggar kan flyttas utifrån nya önskemål som till exempel större eller mindre lokal.

Skanska Asfalt och Betong AB har verksamhet på fastigheten idag, och har haft sedan 1960-talet. Verksamheten innehåller bland annat två så kallade betongfabriker, en verksamhet som det kan vara svårt att hitta alternativa placeringar för. Kontoret kommer tillsammans med exploateringskontoret undersöka om det är möjligt för Skanska att vara kvar med delar av sin verksamhet inom fastigheten. Frågor att lösa är bland annat om det finns tillräckligt med utrymme för både Stockholms livsmedelscentrum och en betongfabrik, samt om verksamheterna överhuvudtaget går att samlokalisera med tanke på dess vitt skilda verksamheter.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl Stockholms stad
2. Investeringskalkyl Fastighetsnämnden