



Andreas Jaeger
Fastighetsavdelningen
08-508 270 02
andreas.jaeger@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-08-27

Utvecklingen av norra Slakthusområdet - Matstaden. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna kontorets förslag till inriktning för arbetet med den fortsatta utvecklingen av norra Slakthusområdet och fullföljande av konceptet Matstaden.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna kontorets förslag till inriktning för arbetet med den fortsatta utvecklingen av norra Slakthusområdet – Matstaden.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

Sammanfattning

I vision 2030 har Stockholms stad etablerat ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behovet av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller att skapa en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett företagande i världsklass. Utvecklingen av Slakthusområdet mot ett för Stockholm mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum – Matstaden, kan ses som en del av utvecklingen och omnämns i stadens budget för 2008.

Fastighetskontorets ambition är att skapa en unik mötesplats för mat och måltid. Matstaden ska vara ett självklart centrum för utbyte av erfarenheter, en plats som kan stimulera nytänkande, företagande, föra fram nya förmågor och utveckla utbildningen inom begreppet gastronomi.

Matstaden kommer att ta delar av den snart 100 år gamla bebyggelsen i Slakthusområdet i anspråk. Den äldre bebyggelsen renoveras smakfullt, utan att förstöra byggnadernas



ursprungliga charm. Vissa kraftigt nedgångna byggnader som inte tillhör ursprungsbebyggelsen rivs och istället uppförs nya estetiskt tilltalande och ändamålsenliga byggnader. Inom matstadsområdet skapas torg, gågator anläggs och ny gatubelysning monteras upp.

I juli 2008 tecknade fastighetskontoret det första hyresavtalet inom konceptet Matstaden med Restaurangakademin, som kommer att flytta in i ett nyrenoverat hus 13 den 1 maj 2009. Utöver hus 13, planerar kontoret att starta uppförandet av en ny byggnad under våren 2009. Invigningen kan då ske till år 2012 vilket sammanfaller med Slakthusområdets 100-årsjubileum.

Kontoret bedömer för närvarande den totala projektkostnaden för Matstaden till 690 mnkr. Kostnaderna för Matstaden ska täckas av hyror och andra nyttjanderätter.

Genomförandebeslut för respektive delprojekt behandlas i fastighetsnämnden och i de fall investeringen bedöms överstiga 50 mnkr behandlas genomförandebeslutet även i kommunfullmäktige.

Utlåtande

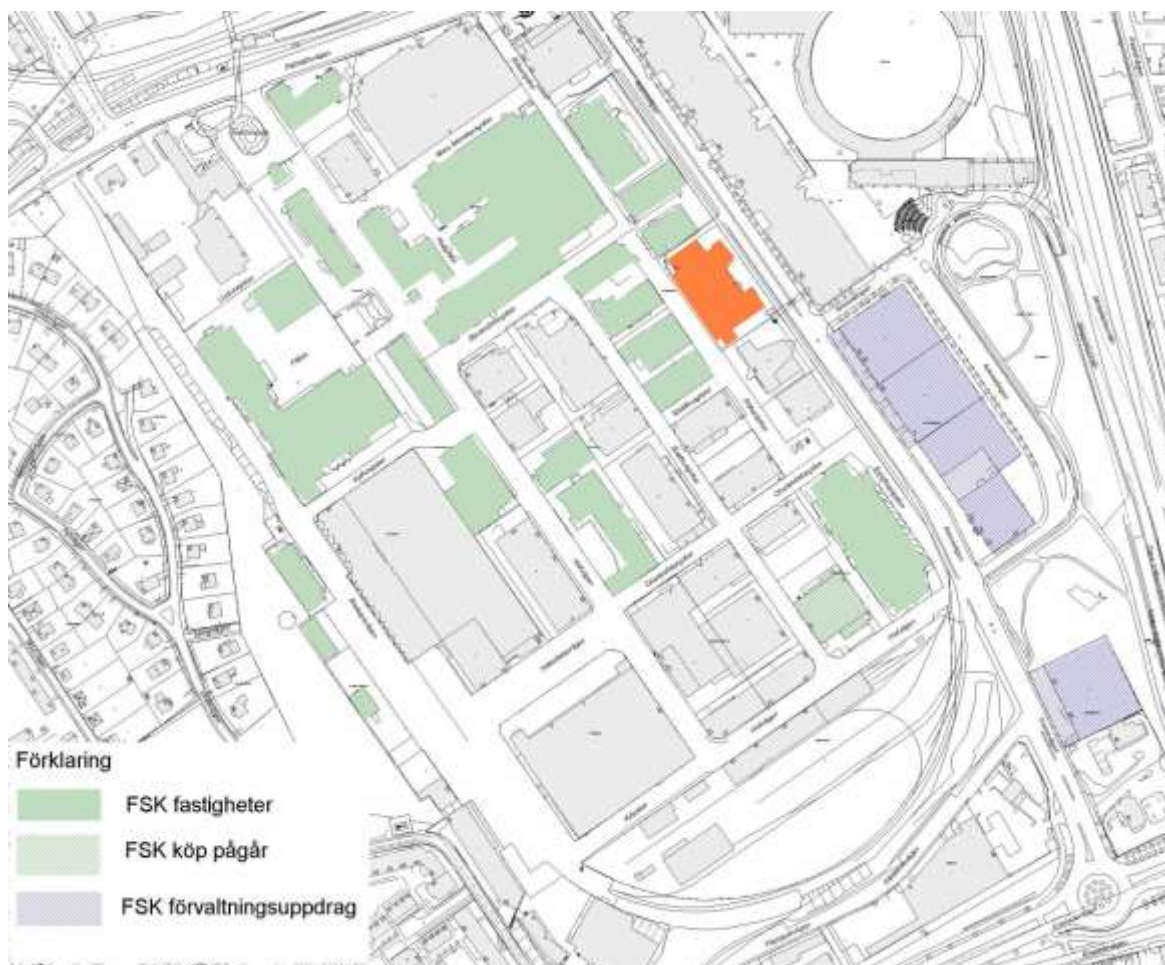
Bakgrund

Slakthusområdet är norra Europas största partihandelsområde för kött-, fläsk-, och charkuteriprodukter och har en snart hundraårig tradition och kunskap av livsmedelshantering. Större delen av de köttprodukter som konsumeras av stockholmarna kommer från Slakthusområdet. Slakthusområdet är cirka 300.000 kvadratmeter stort med över 250 företag och drygt 3.800 arbetsplatser. Av dessa är cirka 125 livsmedelsföretag av olika slag. Totalt omsätter företagen på slakthusområdet drygt 10 miljarder kronor per år.

Fastighetskontoret är den dominerande fastighetsägaren inom Slakthusområdet och under senare år har kontoret genomfört stora investeringar i tekniska funktioner inom såväl infrastrukturen som fastighetsbeståndet för att klara de högt ställda kraven från myndigheter och hyresgäster.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade 2006-12-14 att godkänna fastighets- och saluhallskontorets tjänsteutlåtande om nämndens ansvar för Slakthusområdets framtid. Slakthusområdet – Matstaden presenterades som en framtidsvision upprättad av arkitektbyrå Tengbom på uppdrag av fastighetskontoret. Konceptet innebär att Slakthusområdet ska öppnas upp för allmänheten samtidigt som livsmedelshanteringen och livsmedelsproduktionen kan fortsätta.

Stockholm stads långsiktiga vision "vision 2030 - ett Stockholm i världsklass" omfattar ett företagande i världsklass, där ett av kommunfullmäktiges övergripande mål är att Stockholm ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad. Samtidigt som ovärderliga historiska kvaliteter och attraktiva stadsmiljöer bevaras och skapas. Kommunfullmäktige beslutade i budgeten för 2008 att behandla utvecklingen av Slakthusområdet som en aktivitet för att uppnå de övergripande målen för verksamhetsområdet. Där går det att läsa att "Slakthusområdet vid Globen ska utvecklas mot ett för Stockholm mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum – Matstaden".



De byggnader som är markerat med grönt ägs och förvaltas av fastighetskontoret. De byggnader som är markerat med blått ägs av Stockholm Globe Arena AB, men förvaltas av fastighetskontoret, de kommer inom en snar framtid att rivas för att ge plats åt den nya arenan. Den orangefärgade byggnaden, Hotell- och restaurangskolan, ägs av SISAB, Stockholm stad

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden beslutade 2008-04-17 att godkänna förslag till beslut om en planändring för genomförandet av konceptet Matstaden i Slakthusområdet. Beslutet ger förutsättningar för att skapa Matstaden med både livsmedelsindustri, handel, kontor och restauranger/kaféer. Det uppnås genom att exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området Matstaden i Slakthusområdet.

En ny multiarena planeras att ligga i direkt anslutning till Matstaden i området mellan Slakthusområdet och Nynäsvägen och nuvarande Globen-shopping planeras byggas ut. Genom en mjuk övergång länkas Globen-shopping, den nya arenan och Matstaden ihop, där Matstaden fungerar som ett komplement till den utveckling som kommer att ske i Globenområdet vad gäller restauranger, caféer, uteserveringar och andra gastronomiska upplevelser. Matstaden bidrar till en ökad valfrihet för besökarna till Globenområdet.



Inom ramen för Matstaden planeras parkeringskapaciteten att byggas ut med nya p-platser, vilka även kan användas vid större evenemang på i Globenområdet.

Koncept Matstaden - Unik mötesplats för mat och måltid!

Intresset för mat och dryck är stort i Sverige. Det avspeglar sig inte minst i olika medier, där alltför många kockar blir kändisar och alltför många restauranger testas och får goda betyg. Sverige hävdar sig väl på den internationella matscenen, bl.a. med framgångar i olika tävlingar.

Trots detta saknas en riktig mötesplats för branschen, ett självklart centrum för utbyte av erfarenheter. En plats som kan stimulera nytänkande, företagande och utveckla utbildning inom begreppet gastronomi.

På samma sätt som det skapas en vetenskapsstad vid Karolinska och området runt Norra Station skapas en matstad och ett gastronomiskt centrum och showroom i Slakthusområdet.

Konceptet Matstaden avser att göra en del av Slakthusområdet till en mötesplats för yrkesverksamma, men också tillgängligt och attraktivt för medborgare och turister. Det ställs helt nya krav på användningen av byggnaderna och utformning av den yttre miljön. I Matstaden ska otrygga miljöer belysas och byggas bort och höga krav ställs på att området ska vara rent och snyggt.

Vid de planerade torgbildningarna, där den hundraåriga arkitekturen varsamt blandas med nyproduktion, kommer kaféer att samsas med restauranger och lokaler där branschen kan erbjuda olika aktiviteter.

Planerna på en ny multiarena i området öppnar ytterligare möjligheter för Matstaden. Globenområdets karaktär som en plats för upplevelser förstärks och tillströmningen av besökare ökar de kommersiella möjligheterna.

Åtgärder

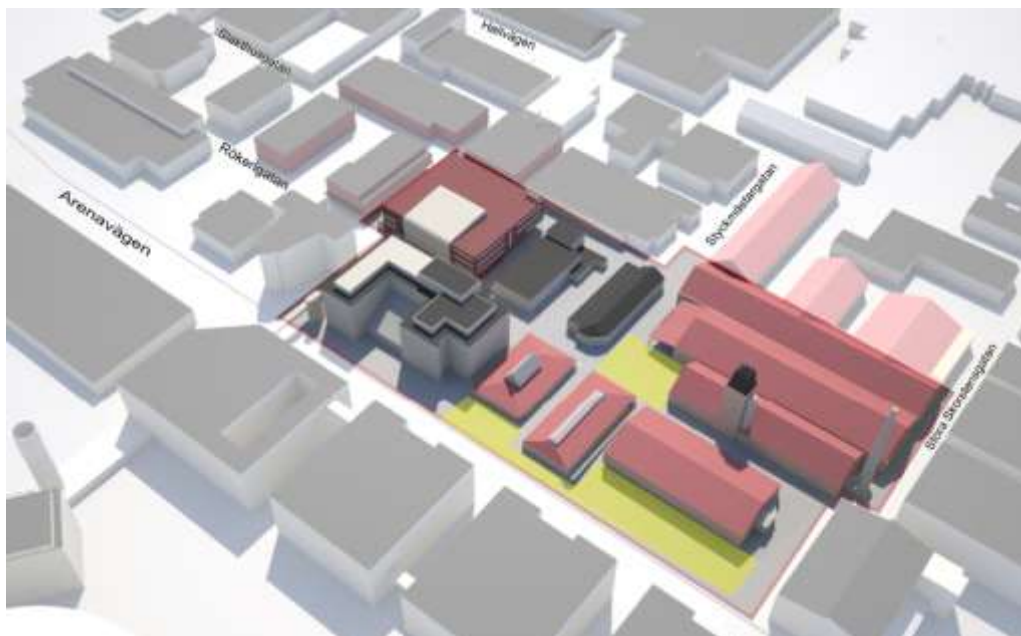
Fastighetskontoret har bedömt att den bästa lokaliseringen av Matstaden är i Slakthusområdets norra hörn. Ur kommunikations- och transportsynpunkt har området ett mycket strategiskt läge med närheten till Gullmarsplan som fungerar som en knutpunkt för bussar, tunnelbana och snabbspårväg. Även ett flertal av Stockholms infartsleder tangerar området, framförallt stadens södra delar ges god tillgänglighet till området. Närheten till Globen-shopping är även en bidragande orsak till lokaliseringen av Matstaden.



I Matstaden ligger Stockholms Hotell- och Restaurangskola. Skolan är en av Europas största inom sitt område och har ett heltäckande utbildningsprogram inom hotell och restaurang. Skolan har ett aktivt utbyte med skolor runt om i Europa och idag går cirka 700 elever på skolan.

Mellan Globen-shopping och Slakthusområdet ligger Arenavägen. Längs med Arenavägen löper det så kallade "katastrofspåret" ifrån SL's depåområde. För att öka kontaktytorna mellan Globen-shopping och Slakthusområdet avser kontoret att arbeta för ett borttagande av spåret för att därigenom skapa en mjuk övergång mellan de två områdena.

Den äldre bebyggelsen i början av Rökerigatan (hus 6, 7, 8, 13 och 14) ges ett nytt innehåll enligt konceptet för Matstaden utan att områdets karaktär förstörs. Mindre torgbildningar skapas runt Arenavägen och Rökerigatan. I kvarteret finns många av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som varsamt moderniseras och anpassas till Matstadens behov, utan att för den delen förstörs. Tänkbara etableringar kan vara restaurangverksamhet, bageri, mikrobryggeri, uteserveringar och utbildningslokaler etc. Vissa byggnader kompletteras med kontor på de övre planen.



Den röda linjen markerar Matstadens utbredning. Gult markerar nya torg.

De kraftigt nergångna byggnaderna i kvarteret mellan Røkerigatan och Slakthusgatan (hus 16-19) ersätts med intressantare och mer ändamålsenliga byggnader. På de två första planen etableras livsmedelsproduktion och showrooms/butiker, högre upp i husen byggs kontor.



Vy mot torg längs Røkerigatan.

När det gäller de delar av Røkerigatan, Styckmästargatan, Stora Skorstensgatan och intilliggande sidogator som tillsammans ingår i Matstaden planeras en upprustning och anpassning till gågator.

För att undvika trafikkaos mellan tunga transporter och den privata trafiken vad gäller framkomlighet och uppställningsplatser planeras trafik utan specialtillstånd förbjudas under vissa tider på området. Området ska vara inbjudande, rent, snyggt och ljust. Belysningen av gator och torg inom området förbättras och nya grönytor skapas.

I området väster om Slakthusgatan kommer fortsättningsvis den tyngre livsmedelsindustrin att vara etablerad. I en fortsatt utveckling av Slakthusområdet bör SL's depåområde frigöras. En ny infart till Slakthusområdet kan då anläggas för den tyngre trafiken. Detta skulle bidra till att avlasta Arenavägen och göra kontaktytorna större mellan Globen-shopping, den nya arenan och Slakthusområdet. SL's depåområde i den nedre delen av Slakthusområdet kan användas till att lösa parkeringsproblematiken i hela Globenområdet och för den nya arenan. Dessutom kan stora kommersiella ytor skapas som knyter ihop Slakthusområdets nedre del med den nya arenan. Mer kommersiella ytor i den nedre delen av Slakthusområdet skulle bidra till större genomströmning av besökare till Matstaden.

I bilagorna framgår handlingsplaner och vad kontoret har för avsikt att genomföra i respektive delprojekt.

Matstadens delprojekt

Ettapp 1

1. Hus 6
 - Ombyggnad från fabrik till butiker, restauranger, kontor och lättare livsmedelsproduktion.
2. Ny fabrik Boskapsvägen
 - Ersättningslokal för en av hyresgästerna i hus 6.
3. Ny fabrik i Älvsjö
 - Ersättningslokal för en av hyresgästerna i hus 6.
4. Hus 7
 - Upprustning till moderna lokaler enligt matstadskonceptet utan att förvanska byggnaden.
5. Hus 8
 - Upprustning till moderna lokaler enligt matstadskonceptet utan att förvanska byggnaden.
6. Hus 13
 - Inreda gamla panncentralen till kontor och utbildningslokaler enligt matstadskonceptet.
7. Hus 14
 - Upprustning till moderna lokaler enligt matstadskonceptet utan att förvanska byggnaden.
8. Producenten
 - Ny byggnad med lättare industri, butiker och kontorslokaler.

Etapp 2

9. Fabrikanten

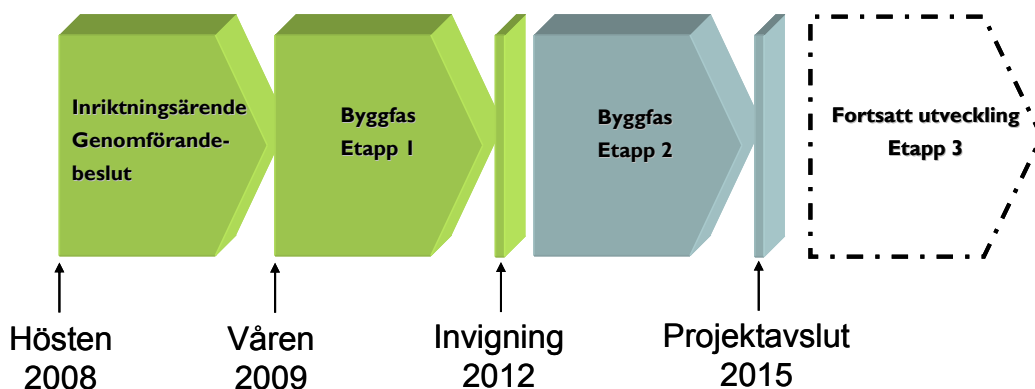
- Ny byggnad med lättare industri, butiker och kontorslokaler.

10. Hus 16

- Ombyggnad mot matstadskonceptet.

Tidsplan

I det fall fastighetsnämnden och kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna fastighetskontorets förslag till inriktning rörande Matstaden, bör en invigning kunna ske under 2012. Tidpunkten för invigningen sammanfaller då lämpligt med Slakthusområdets 100-årsjubileum.



I Matstadens etapp 1 kommer följande byggnader att beröras:

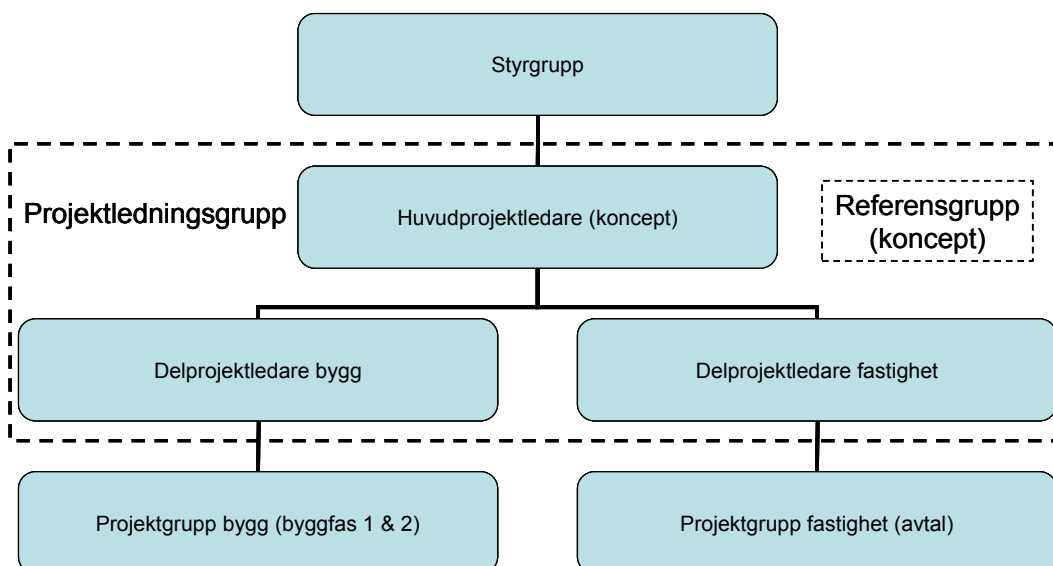
1. Hus 6	2011-2012
2. Ny fabrik på boskapsvägen	2009-2010
3. Ny fabrik i Älvsjö	2009-2010
4. Hus 7	2009-2010
5. Hus 8	2009-2010
6. Hus 13	2008-2009
7. Hus 14	2009-2011
8. Producenten	2009-2011

Etapp 2 berör endast byggnaden Fabrikanten och hus 16 där en om- och nybyggnad planeras under åren 2013 till 2015. Efter projektavslutet 2015 fortsätter utvecklingsarbetet med att öka kontaktytorna mellan SL's depåområde, Matstaden, Globen-shopping och den nya arenan.

En viktig förutsättning för att projektet ska kunna hålla tidplanen är att kontoret kan teckna hyresavtal med de nya hyresgästerna inom den givna tidsramen.

Organisation

Projektorganisationen ser ut enligt följande:



Ordförande i styrgruppen är fastighetskontorets direktör. Styrgruppen ansvarar för projektets genomförande, strategiska riktning och bär det övergripande ekonomiska och juridiska ansvaret.

Huvudprojektledaren samordnar projektledningsgruppens arbete och är föredragande i styrgruppen samt ansvarar för matstadskonceptet. Projektledningsgruppen ansvarar för genomförandet av projektet och att projektets budget och tidplan håller enligt den plan som är fastställd av styrgruppen.

Referensgruppen består av experter inom gastronomi och utvalda hyresgäster i Matstaden. Referensgruppen ska hjälpa projektet att utveckla matstadskonceptet.

Projektgrupperna leds av delprojektledare och är uppdelade i två kategorier, bygg och fastighet. Projektgruppen bygg genomför samtliga ny- och ombyggnationer inom ramen för Matstadsprojektet. Projektgruppen fastighet ansvarar för att teckna avtal med nya hyresgäster och omflyttning av befintliga hyresgäster. Därtill sköter projektgruppen fastighet den löpande förvaltningen under projektets gång.

Ekonomi

Kostnaderna för ny- och ombyggnationerna inom ramen för Matstaden ska täckas av hyror och andra nyttjanderätter.

Inom konceptet för Matstaden finns ett antal delprojekt som totalt sätt har ett positivt nuvärde. Ombyggnationen av delar av den äldre bebyggelsen och byggandet av torgen samt gestaltningen av vägar och trottoarer inom området har negativa nuvärden. Det kan försvaras med att de är en förutsättning för hela Matstadens attraktionskraft.

I genomförandebesluten kommer osäkerheten kring de antaganden som gjorts i kalkylerna att ha minskat, varpå nya ekonomiska analyser görs.



Handlingsalternativ

I utformningen av Matstaden har fastighetskontoret utvärderat tre alternativa förslag. Kontoret har valt att enbart presentera lösningen som styrgruppen beslutat att gå vidare med, eftersom de andra två alternativen i dagsläget inte är ekonomiskt försvarbara. Det som skiljer de tre alternativen åt är att i det första alternativet rivs hus 6 för att skapa ett stort torg mellan Arenavägen och vattentornet. I det andra alternativet rivs hus 16 för att göra plats för ett torg.

Alternativ tre är det alternativ som presenteras i detta inriktningsärende och har det högsta nuvärdet av samtliga tre alternativ. Alternativ tre är också det förslag som enligt fastighetskontoret passar matstadskonceptet bäst.

Kontoret har även utvärderat alternativet att inte göra någonting. Standarden på byggnaderna som ingår i Matstaden är idag låg. Studier av hyror i byggnader som inte undergår väsentliga standardhöjningar pekar på en real hyresminskning över tiden, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna ökar. Den fysiska förslitningen på de berörda byggnaderna kan idag anses ha en inverkan på hyresnivåerna. I det mycket bra geografiska läget där Matstaden ska lokaliseras är alternativkostnaden högre att inte göra någonting än att göra en större investering. Med byggandet av Matstaden förväntas en intensivare och ny användning av byggnaderna också medföra en högre betalningsvilja hos hyresgästerna. Matstaden bör även ge en positiv inverkan på hyresnivåerna för hela slakthusområdet, även de byggnader som ligger utanför Matstaden påverkas, eftersom områdets attraktionskraft ökar.

Översikt hyresmarknaden

Inom Slakthusområdet ligger hyresnivåerna för bra kontor och produktionslokaler mellan 1.500 – 2.100 kr/kvm. Men det finns fortfarande lokaler med en lägre standard och hyror ned till 700 kr/kvm. Vakanserna i området är mycket låga, cirka två procent och efterfrågan på främst produktionslokaler är mycket stor och ökar konstant. Den stora efterfrågan medför stigande hyresnivåer i området.

Globenområdet har hyresnivåer för kontor mellan 1.800 – 2.200 kr/kvm och en sjunkande vakansgrad. Vakanserna i området ligger mellan 6 – 9 procent. I samband med bygget av den nya arenan planeras ytterligare cirka 45.000 kvadratmeter kommersiella ytor och hotell samt cirka 60.000 kvadratmeter kontorsytor. Staden gör bedömningen att det finns ett bra underlag för ytterligare kommersiella lokaler i området i anslutning till den nya arenan. I beslutsunderlaget för den nya arenan framgår det att Globenområdet har ett unikt läge i Stockholm med hög övergripande tillgänglighet och mycket goda förutsättningar för mer kommersiella ytor i enlighet med stadens intentioner.

Grundförutsättningar

Fastighetskontoret uppskattar den totala grundinvesteringen för Matstaden till cirka 690 mnkr och byggstart planeras till hösten 2008. Sammanlagt ska cirka 29.400 kvm nyproduceras eller ombyggas för att området ska anpassas till Matstaden.

Inga kostnader finns med för Arenavägens ombyggnad, ej heller för evakuering av den s.k. SL-tomten och spåret.

Projektperioden för etapp 1 av Matstaden påbörjas hösten 2008 och avslutas vid årsskiftet 2012/2013. Byggstart för etapp två uppskattas till 5 – 7 år fram i tiden och inkluderar nybyggnation av cirka 5.000 kvm produktionslokaler och kontor. Fastighetskontoret har gjort bedömningen att investeringarna kommer att fördela sig enligt följande över de kommande åren:

År	Investering
2008	4 000 000
2009	190 000 000
2010	243 000 000
2011	69 000 000
2012	44 000 000
2013-2015	140 000 000
Total investering	690 000 000

Kalkylräntan som visar vilket förräntningskrav staden ställer på investerat kapital är idag 5 procent. Vid en riskjustering för den objektspecifika risken för fastigheter i Slakthusområdet ligger kalkylräntan på mellan 6,5 - 9 procent. Det innebär att projektavkastningen på totalt investerat kapital ska vara minst 6,5 procent för att starta projektet Matstaden.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Kontoret har använt nuvärdesmetoden för att avgöra om projektet är ekonomiskt lönsamt. Det sker genom att ta hänsyn till tidens inverkan på pengars värde och omräkna samtliga kassaflöden till innevarande år med hjälp av kalkylräntan. Summan av samtliga betalningar kallas investeringens nuvärde.

Inom ramen för detta inriktningsärende finns ett antal delprojekt som tillsammans skapar Matstaden.

	Yta BTA	Grundinvestering	Nuvärde/mnkr	Projektavkastning i %
Hus 6	5 700	90 000 000	15,7	8,9
Ny fabrik på Boskapsvägen	2 700	73 000 000	15,3	8,4
Ny fabrik i Älvsjö	2 200	55 000 000	5,1	6,6
Hus 7	1 200	20 000 000	-8,8	-4,9
Hus 8	1 000	18 000 000	-7,1	-3,8
Hus 13	700	14 000 000	7,1	11,6
Hus 14	700	15 000 000	-7,9	-7,8
Fabrikanten	5 000	140 000 000	36,4	15,2
Producenten	10 200	250 000 000	29,6	7
Torgbildning	-	15 000 000	-11,1	-11,5
Totalt	29 400	690 000 000	74,3	7,8

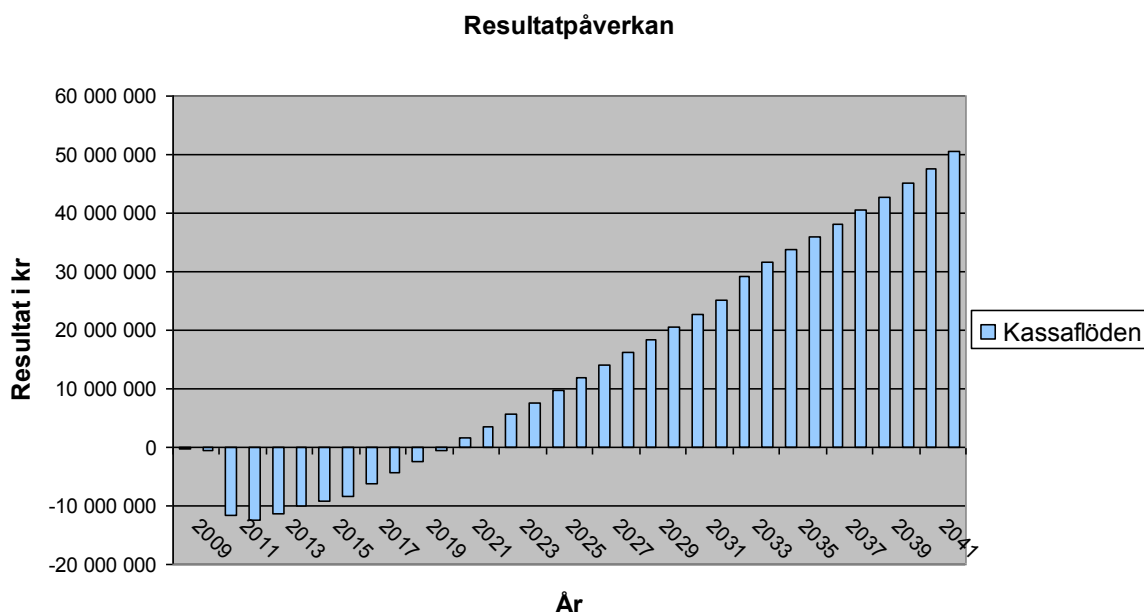
De uthyrbara ytorna (BRA) har beräknats schablonmässigt genom att dra av 10 procent från bruttoarean (BTA). Storleken på grundinvesteringarna har kostnadsberäknats av ett analysföretag för Hus 13 och Producenten. För de övriga husen har kostnadsschabloner och ett vägt genomsnitt av erfarenheter från liknande projekt använts.

Grundinvesteringarna inkluderar en budgetreserv på mellan 5 och 15 procent.

Bedömningen av de framtida hyresintäkterna har gjorts genom att studera den framtida trenden på hyresmarknaden och fastighetskontorets historiska erfarenhet av att hyra ut lokaler på Slakthusområdet. Vid antagandet av de framtida hyresnivåerna har försiktighetsprincipen använts och i vissa delprojekt är det kalkylerat med vissa hyresrabatter under de första åren.

Det sammanlagda nuvärdet bedöms till 74,3 mnkr för hela Matstaden vid en diskonteringsränta på 5 procent och gällande hyresnivåer och inflationstakt. Projektavkastningen ligger på 7,8 procent vilket är över den riskjusterade kalkylräntan på 6,5 procent som krävs för att starta Matstadsprojektet.

Påverkan på fastighetsnämndens resultat under åren ser ut enligt följande:



Under 2012 är den negativa resultatpåverkan som störst med cirka -12,5 mnkr, därefter förbättras resultatet med mellan 1 – 1,5 mnkr per år. Kontoret bedömer att Matstadsprojektet går ”break even” år 2020, för att därefter visa positiva siffror.

Känslighetsanalys

Kalkylens resultat påverkas bl.a. av produktionskostnader och utvecklingen på hyresmarknaden. Även inflationstakten är en faktor att räkna med.

Inflationen är idag högre än på många år och kan ses som en osäkerhetsfaktor. Det bedömda nuvärdet för hela projektet Matstaden är 74,3 mnkr vid 2 procent inflation och 172 mnkr vid 3 procent inflation. Inflationen påverkar hyresintäkterna och driftkostnaderna då de räknas upp med konsumentprisindex en gång per år. Eftersom hyresintäkterna är mycket större än driftkostnaderna ger det ett stort genomsnitt på nuvärdet.

Enbart byggnaderna Producenten, Fabrikaten och Hus 6 justeras för minskade hyresintäkter på 10 procent. De byggnader som bara har en hyresgäst med långa avtal kommer inte antagande om lägre hyresnivåer att tas med i analysen. Minskade hyresintäkter kan relateras till en högre vakansgrad eller lägre hyresnivåer.

I den totala produktionskostnaden finns en budgetreserv om cirka 5 - 15 procent medtaget i den ursprungliga kalkylen.

Kontoret har genomfört en känslighetsanalys som visar att ökade produktionskostnader om 10 procent (utöver de 5 - 15 procent i budgetreserven) och minskade hyresintäkter om 10 procent i de byggnader som saknar långa hyresavtal ger ett nuvärde om -10,4 mnkr. Vid en beräkning med samma ingångsvärden, men med antagandet att den genomsnittliga



inflationstakten under den ekonomiska livslängden är 3 procent ger det ett nuvärde om 59,5 mnkr.

Slutsats - ekonomi

Sammantaget visar kalkylerna att matstadsprojektet är ekonomiskt genomförbart och att projektet kan finansieras med hyresintäkter. Fram till år 2020 kommer projektet att visa negativa siffror, för att därefter generera ett överskott till staden.

Den ekonomiska motorn i matstadsprojektet är byggnaderna Producenten och Fabrikanten med ett sammanlagt beräknat nuvärde på 66 mnkr av de totalt 74,3 mnkr. Anlägga torgen, trottoarer och erforderlig belysning samt att förbättra de befintliga vägarna i Matstaden, men även ombyggnaden och upprustning av den äldre bebyggelsen, är de delprojekt som visar negativa nuvärden och taget ur sitt sammanhang är det en dålig affär för staden. Samtliga delprojekten är dock en förutsättning för skapandet av konceptet Matstaden.

Känslighetsanalysen pekar på att resultatet kan påverkas kraftigt av eventuella förändringar, främst i produktionskostnader och lägre hyresintäkter. Vid en inflationstakt högre än inflationsmålet på 2 procent kommer projektet att påverkas positivt med ett högre nuvärde. Inför ett genomförandebeslut bör ytterligare kostnads- och intäktsanalyser göras eftersom osäkerheterna i analyserna reduceras ju närmare byggstart projektet kommer.

Samråd

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har tagit upp ett gemensamt ärende för en planändring och den 17 april 2008 beslutade nämnderna att godkänna förslaget om en planändring för genomförandet av vision Matstaden i Slakthusområdet. Exploateringsnämnden har hemställt hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området Matstaden i Slakthusområdet.

Fastighetskontoret har även en regelbunden kontakt med representanter från Stadsmuseum i frågor som berör de äldre kulturhistoriskt intressanta byggnaderna.

Samråd har hållits med Stadsledningskontoret där konceptet för Matstaden, ekonomin och de ingående kalkylerna har behandlats. Fastighetskontoret har även anordnat ett platsbesök i Slakthusområdet.

Fastighetskontoret har tagit kontakt med Trafikkontoret och SL för att lösa frågor kring det så kallade katastrofspåret och trafiksituationen på Arenavägen.

Fastighetskontoret har hållit informationsmöten med Slakthusområdets företagarförening för att informera kring utvecklingen av Matstaden. En löpande dialog sker med föreningen, men även med enskilda företagare på området.

Miljökonsekvenser

Under planprocessen kommer miljökonsekvenserna att beaktas. Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser i att utveckla delar av Slakthusområdet till Matstaden då inriktningen på verksamheten inte väsentligt kommer att ändras.

Risker

Förseningar i planprocessen kan komma att påverka projektet. Planändringen som är beställd för Matstaden är noterad på stadsbyggnadskontorets kölista.

Tidsplanen för projektet kan komma att påverkas ifall det uppstår problem med omlokaliseringen av befintliga hyresgäster eller att avtalsskrivningen med nya hyresgäster drar ut på tiden.

På grund av att konsekvenserna av investeringarna sträcker sig långt fram i tiden är vissa antaganden i kalkylerna förknippade med osäkerhet. Antaganden kring den framtida utvecklingen av byggkostnader och hyresmarknaden kan ses som en osäkerhet. I känslighetsanalysen beskrivs hur olika antaganden påverkar kalkylen.

Inför genomförandebeslutet tas en mer omfattande riskanalys fram.

Plan för uppföljning

Detta inriktningsärende sammanfattar olika delprojekt inom matstadsprojektet. Inriktningsärendet ska behandlas dels i fastighetsnämnden och i kommunfullmäktige.

Kontoret avrapporterar kontinuerligt delprojekten till fastighetsnämnden i särskilda avrapporteringsärenden och till kommunfullmäktige i tertiärrapporter.

Slut