

Utlåtande 2015:164 RI (Dnr 123-1702/2015)

Utveckling av Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta godkänns. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta med planering av förutsättningarna till en investeringsutgift upp till 20 mnkr.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har initierat ett gemensamt ärende gällande utveckling av Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta. Inriktningsbeslutet ska hemställas till kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att genomförda utredningar visat att identifierad tomt i Larsboda lämpar sig väl som livsmedelscentrum utifrån flera viktiga aspekter som fastighetsnämnden redovisat. Kontoret anser att stadens planering för Larsboda som Stockholms nya Livsmedelscentrum ska fortsätta och vill understryka vikten av ett fortsatt nära samarbete med de tilltänkta företag som ska ingå i den nya etableringen.

Mina synpunkter

Söderstaden är ett av Stockholms största och viktigaste stadsutvecklingsprojekt. Visionen är att skapa en ny och levande stadsdel som förlänger innerstaden över tullarna. Med start i Slakthusområdet kommer ett omfattande plan- och utvecklingsarbete ske som i slutändan kommer bidra med många nya lägenheter, nya kontor och förbättrad tillgänglighet kring Gullmarsplan. Målet är en stadsdel med en egen identitet och ett rikt och varierat stadsliv.

En förutsättning för att Slakthusområdet ska kunna omvandlas till Söderstaden är att den befintliga livsmedelsindustrin med köttråvaror som utgör en fjärdedel av verksamheten på området flyttar till nya lokaler. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt etcetera inte förenlig med bostäder. Därför har staden undersökt ett antal platser som skulle kunna vara lämpliga platser för ett modernt och hållbart livsmedelscentrum. Det övergripande målet är att skapa ett nytt modernt livsmedelscentrum med attraktiva, ändamålsenliga och flexibla byggnader och lokaler som fungerar under en lång tid framöver. Utredningarna har visat att fastigheten i Larsboda lämpar sig väl som livsmedelscentrum utifrån ett antal viktiga aspekter. Trafik- och logistiklösningar bedöms bli tillfredsställande på platsen och lokalerna kommer att kunna utformas för att uppfylla de krav som ställs på livsmedelsklassade lokaler. Stockholm äger också redan fastigheten som är detaljplanelagd för industri. Även majoriteten av dagens hyresgäster i Slakthusområdet är positiva till de nya planerna.

En annan viktig aspekt är att arbetet med Larsboda livsmedelscentrum sker parallellt med tyngdpunkt Farsta, som syftar till att stärka Farstas position som ett betydande centrum i Söderort och närmast dubblera antalet bostäder i stadsdelen. Programmet innehåller strategier för att utveckla av Farsta centrum, att skapa urbana stråk, att vända Farsta mot vattnet såväl som att främja handel och andra verksamheter.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta godkänns. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta med planering av förutsättningarna till en investeringsutgift upp till 20 mnkr.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 16 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Kommunfullmäktige godkände år 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 nöjesevenemang 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. Slakthusområdet utgör ett mycket viktigt delområde i vision Söderstaden. En förutsättning för att områdets omvandling är att den befintliga livsmedelsindustrin, som utgör cirka 25 % av verksamheten på området, flyttar till nya lokaler i ett annat område i staden. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt m.m. 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 den 4 februari 2014. Utredningsbesluten har även godkänts i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har initierat ett gemensamt ärende gällande utveckling av Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde i Farsta. Fastighetsnämnden har den 20 oktober 2015 fattat ett inriktningsbeslut gällande Larsboda livsmedelscentrum. Exploateringsnämnden har samtidigt den 15 oktober 2015 fattat beslut om att anvisa mark för industriändamål inom fastigheterna Sillö 4, 9 och del av fastigheten Farsta 2:1 till fastighetsnämnden och gett exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Inriktningsbeslutet ska hemställas till kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt. Beslutsunderlaget har upprättats i enlighet med anvisningarna och i samråd med stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 oktober 2015 följande.

Exploateringsnämnden anvisar mark för industriändamål inom fastigheterna Sillö 4, 9 och del av fastigheten Farsta 2:1 till fastighetsnämnden och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Övergripande

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 köttåvaror som utgör cirka 25 % av verksamheten på området flyttar till nya lokaler. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt etcetera inte förenlig med bostäder.

Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. I juni 2012 fick fastighetskontoret 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 2014-02-04.



Bild 1. Slakthusområdet och Larsboda.

Utredningarna har tagits fram i samarbete med styrelsen för Företagarföreningen i Slakthusområdet, majoriteten av livsmedelsföretagen i Slakthusområdet samt med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret.

Utredningarna visar att fastigheten i Larsboda lämpar sig väl som livsmedelscentrum utifrån ett antal viktiga aspekter. Majoriteten av livsmedelsföretagen som verkar inom Slakthusområdet och har staden som fastighetsägare och är intresserade av att hyra lokaler i Larsboda har tecknat avsiktsförklaringar.

För att få fram ett underlag till genomförandebeslut behöver vissa fördjupade utredningar genomföras i form av systemhandlingar för att ta fram ett mer preciserat underlag avseende byggnadernas och lokalernas utformning, funktionalitet, etappindelning, genomförande, hållbarhet samt ekonomi och villkorade hyresavtal med livsmedelsföretagen behöver förhandlas. Kostnaden för detta bedöms till 20 mnkr.



Bild 2. Inkluderade fastigheter i Larsboda livsmedelscentrum. Källa: WSP

De lokaler som iordningställs ska vara ändamålsenliga och funktionella för livsmedelsproduktion. Detta ställer krav på att de ska erbjuda bra och effektiva produktionsflöden, vara flexibla och energieffektiva. Lokalerna ska självklart även uppfylla de hygienkrav etcetera som ställs på livsmedelsklassade lokaler.

Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda är de ersättningslokaler som staden erbjuder livsmedelshyresgästerna i Slakthusområdet. Flera av dessa har valt att på egen hand etablera sin verksamhet i nya lokaler på annan plats än i Larsboda. Detta innebär att livsmedelscentrumet även rymmer framtida expansionsutrymme för de företag som väljer att flytta med, alternativt kan andra företag erbjudas lokaler, utöver de som idag är verksamma i Slakthusområdet.

Genomfört programarbete

I enlighet med fastighetskontorets uppdrag har en fördjupad utredning av förutsättningarna för Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda genomförts.

Livsmedelscentrumet utformas till ett modernt, flexibelt och hållbart livsmedelscentrum, som är ledande inom samverkan, innovation och hållbarhet.

Det övergripande målet är att skapa ett nytt modernt livsmedelscentrum med attraktiva, ändamålsenliga och flexibla byggnader och lokaler som fungerar under en lång tid framöver. Det genomförda arbetet sammanfattas i ett kvalitetsprogram för livsmedelscentrumet där det framgår vilka kvaliteter som livsmedelscentrumet ska uppfylla. Kommande program- och projektarbete ska utgå från detta kvalitetsprogram för att de val som görs framöver ska vara i linje med grundtanken för livsmedelscentrumet.

Stor vikt har lagts vid att säkerställa att Larsboda blir ett väl fungerande livsmedelscentrum med god trafikplanering inom 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 fastigheten i Larsboda lämpar sig väl som 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. Det finns möjligheter att expandera verksamheten i närområdet.
- Inga allvarliga hinder bedöms förekomma avseende miljö, risk, buller, teknisk försörjning med mera.
- Stockholms stad äger fastigheten som är detaljplanelagd för industri.
- Farstas framtida utbyggnad kan genomföras parallellt med utvecklingen av Stockholms livsmedelscentrum.
- En majoritet av Slakthusområdets hyresgäster ställer sig positiva till Larsboda som lokalisering, och inget annat företagsområde i regionen med liknande lägesförutsättningar har motsvarande utrymme för ett nytt livsmedelscentrum.

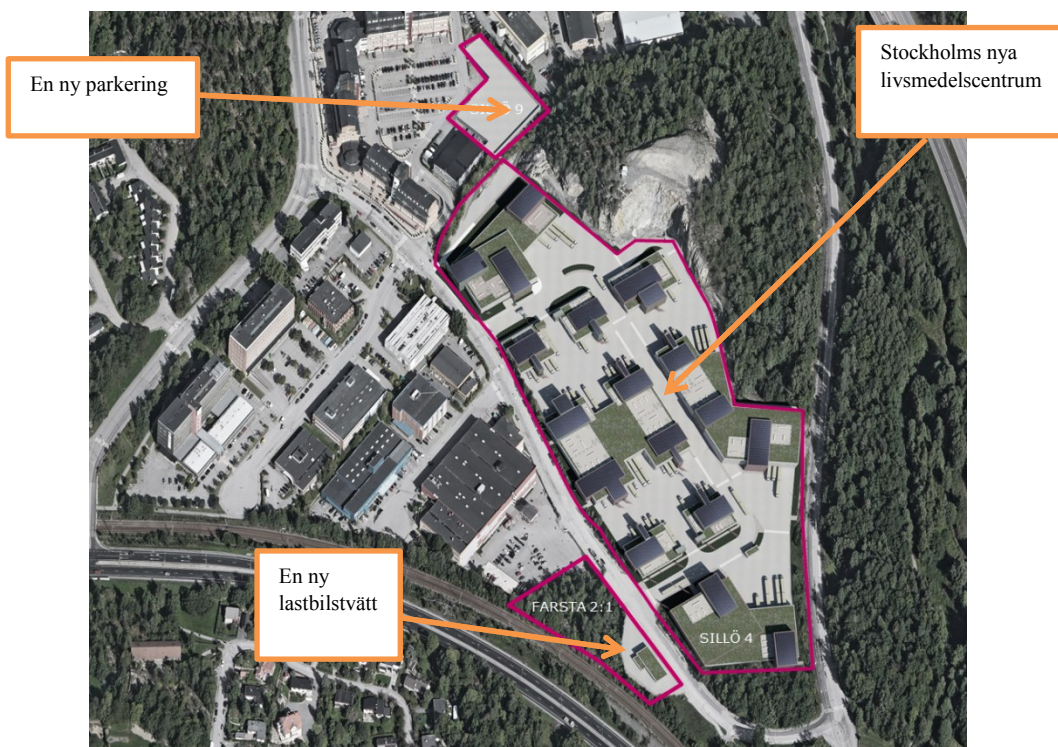


Bild 3. Masterplan Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda.

Genomförda utredningar visar att cirka 35 000 m² produktionslokaler i bottenvåning kan iordningställas i Larsboda samt cirka 20 000 m² på plan 2, totalt cirka 55 000 m² BTA, motsvarande en uthyrbar yta om drygt 49 000 m² LOA. Till detta tillkommer cirka 400 parkeringsplatser och en lastbilstvätt. Den föreslagna utformningen är framtagen utifrån maximal produktionsarea på bottenvåningen med bibehållen in- och utvändig logistik. Den tekniska utformningen av byggnaderna har beaktat ett flertal aspekter såsom krav på livsmedelslokaler, konstruktion, miljö, energi, el, VVS, fukt, brand etcetera.

En aktiv dialog har förts med livsmedelsföretagen och representanter från Slakthusområdets företagarförenings styrelse. Individuella möten har skett med samtliga livsmedelsproducenter vid minst två men ibland upp till sex tillfällen. Översiktliga skisser har tagits fram av hur respektive livsmedelsföretagslokal kan utformas i det nya livsmedelscentrumet. Majoriteten av livsmedelsföretagen är intresserade av att hyra lokaler i Larsboda och har tecknat avsiktsförklaring med fastighetskontoret.

Flertalet av hyresgästerna har brådskande behov av att utveckla sina verksamheter, vilket de inte kan göra i befintliga lokaler på grund av planerna på utveckling av Söderstaden. Risken är stor att flertalet hyresgäster hittar andra lokallösningar, vilket riskerar att medföra att Larsbodaprojektet inte kan genomföras på grund av för låg uthyrningsgrad. Detta drabbar resterande hyresgäster då utbudet på livsmedelsanpassade lokaler är begränsat. Risken är därmed stor att Stockholm tappar livsmedelsförsörjningen som klustret garanterar samt att lokalfrågan blir affärskritisk för enskilda företagare.

Det nuvarande livsmedelsklustret i Slakthusområdet inrymmer cirka 65 000 m² relativt ineffektiv produktionsarea. Av dessa är hyresgäster motsvarande 42 000 – 48 000 m² intresserade av Larsboda-projektet, varav 29 000 – 31 500 m² är produktionsarea på bottenvåningen. Projektet erbjuder cirka 49 000 m² uthyrbar yta varav 31 500 m² effektiv produktionsarea på bottenvåningen.

Projektet tillmötesgår därmed lokalbehovet med 5-15 % expansionsmöjlighet, vilket har efterfrågats. Dessutom medför expansionsbehoven goda möjligheter till en hög uthyrningsgrad i Larsboda.

Hållbarhet

Nya byggnader som uppförs i Stockholm idag har högt ställda krav på hållbarhet för att uppnå stadens klimatmål. Detta kan påverka produktionskostnaden men ger samtidigt betydligt lägre drift- och underhållskostnader över tid.

Då livsmedelsföretagen förväntas vara långsiktiga hyresgäster kommer detta dem till del genom lägre drift- och underhållskostnader samt lägre framtida ombyggnads- och anpassningskostnader.

Ett livsmedelscentrum med tydliga hållbarhetsambitioner kommer att vara en fördel för livsmedelsföretagen både vid rekrytering av personal och i relationen med

kunder, samt ligger i linje med stadens uttalade mål om hållbar stadsutveckling.

Stockholms livsmedelscentrum ska erbjuda moderna, ändamålsenliga och flexibla byggnader och lokaler som kan anpassas efter framtidens behov, med höga krav på hållbarhet och energieffektivitet.

Energi

Livsmedelsindustrin är en energikrävande verksamhet. En utredning avseende energi har gjorts i samband med den fördjupade utredningen. Möjliga lösningar är både energiåtervinning av värmeöverskott och en områdesgemensam mediacentral där processkyla och varmvatten produceras samtidigt som värme återvinns från kylaggregat och avloppsvatten. Delar av taken förbereds för att kunna användas för solceller för elproduktion.

Byggnader, lokaler och arbetsmiljö

Produktionslokalerna ska miljöcertifieras. Vilket system som ska användas kommer att analyseras och klargöras fram till genomförandebeslut. Att miljöcertifiera lokalerna ställer framförallt krav på materialval (låga emissioner, lågt innehåll av farliga ämnen, lågt underhållsbehov) och inomhusmiljö (dagsljus, inomhusklimat och ljud). Avsikten är att säkerställa en hög miljöprestanda och en god kvalitet på byggnadsnivå.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Löpande avstämningar har skett med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret.

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 flyttas. Inför stadens genomförandebeslut behöver fördjupade och preciserade underlag tas fram i form av förhandlade villkorade hyresavtal med livsmedelsföretagen samt upphandlingsunderlag till kommande projektering och byggproduktion. Kostnaden för dessa utredningar bedöms till 20 mnkr.

Tidplan

Med ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden under kvartal 3, 2015 bedöms byggstart kunna ske under 2017 med möjlig inflyttning första etappen under 2019.

Lokalerna i de befintliga byggnaderna i Slakthusområdet kan successivt anpassas i enlighet med utvecklingsplanen för området allteftersom lokalerna blir tomställda. Majoriteten av lokalerna blir tomställda först efter att livsmedelsföretagen kan flytta till Larsboda, de kan därför börja anpassas till ny verksamhet först från 2019.

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret (fastighetskontoret ansvarar för och samordnar med andra förvaltningar). För utbyggnaden av allmän plats ansvarar exploateringskontoret. Fastighetskontoret ansvarar för framtagande av erforderligt

underlag fram till genomförandebeslut avseende fastighetsprojektet. Representanter från övriga förvaltningar, främst stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, ska medverka vid behov.

Ekonomi

De kostnads kalkyler som är genomförda med den fördjupade utredningen som grund, ger en bedömd investeringskostnad på cirka 1 900 mnkr. Investeringen finansieras genom marknadshyra för lokalerna och investeringen bedöms ge ett nuvärde på cirka 185 mnkr och en avkastning på cirka 5,3 %.

Investeringskalkylen omfattar följande poster:

Investeringskostnad	tkr*
Byggekostnader	1 343 000
Byggherrekostnader inkl. budgetreserv	338 000
Konst 1 %	14 000
Trafikåtgärder utanför fastighet	65 000
P-hus	80 000
Lastbilstvätt	13 000
Förvärv fastigheter (bokfört värde)	44 000
Nedlagda kostnader innan inriktningsbeslut	13 000
Summa investering	1 910 000

Hysesantaganden	tkr*
Produktionslokaler	2 200
Kontor/lager	1 100
Genomsnittlig hyresnivå, hyresgäster	1 750
Totala årshyran	90 600 000
Avkastning	5,3 %**

* 2015 års prisnivå, exkl. moms.

Den relativt höga investeringskostnaden förklaras med att livsmedelsindustri ställer höga krav på lokalernas utformning samt att fastigheten är smal och kuperad, vilket ger relativt höga grundläggingskostnader. I projektkostnaden ingår även 48 mnkr för solpaneler, solceller, gröna tak och uteplatser på tak, i enlighet med projektets höga hållbarhetsambition.

Livsmedelscentrumet kommer att finansieras genom hyresavtal. Endast *tillräckligt* uthyrda byggnader kommer att byggas. Vad som är tillräckligt i detta fall blir en avvägning mellan en rad olika faktorer, men vanligtvis ligger förväntad uthyrningsgrad vid produktionsstart på mellan 60 och 70 procent. Hyresnivån som diskuteras i de preliminära hyresavtalen är 2 200 kr/m² för produktionslokaler och

1 100 kr/m² för administrativa lokaler, sammanvägt ger detta en hyra på cirka 1 750 kr/m². Denna hyresnivå bedöms motsvara marknadshyra för moderna, effektiva livsmedelsindustri lokaler. Fastighetskontoret kommer att teckna hyresavtal med livsmedelsföretagen innan genomförandebeslutet.

Nästa steg är att ta fram underlaget till genomförandebeslutet. Detta kommer att vara en enkel bygghandling som även kan fungera som upphandlingsunderlag och underlag till hyresavtal. Därutöver kommer aktiviteterna framförallt att bestå av en tät dialog med styrelsen för företagarföreningen samt hyresavtalsförhandlingar med livsmedelsföretagen. Kostnaden för att ta fram underlag till genomförandebeslutet bedöms till 20 mnkr.

Samråd

Kontoret har samrått med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har gjorts. Det har konstaterats att miljöpåverkan är begränsad.

Det finns risk för störningar hos närboende till följd av transporter till och från området. Om åtgärder sker i enlighet med genomförd trafikutredning föreligger inga allvarliga störningar för närboende.

Det dagvatten som området kommer att generera innehåller föroreningar. Med reningsanläggning bedöms den negativa påverkan på recipienten Drevviken som acceptabel.

Trafik

Livsmedelshandeln kommer att generera mer trafik till området. Även en ökning av tung trafik i området kommer att ske. Exploateringskontoret har genom WSP och Sweco tagit fram trafikutredningar som belyser vilka åtgärder som behöver ske på gatunätet när livsmedelsindustrin lokaliseras till området. Exploateringskontoret har upprättat en PM som sammanfattar de olika åtgärderna. Av detta PM behandlar transporter norrifrån. Eventuella transporter söderifrån antas angöra via Magelungsvägen–Mårbackagatan–Frykdalsbacken.

För att leda trafiken norrifrån till livsmedelscentrumet anläggs en ny väg mellan Ågesta Broväg och korsningen Perstorpsvägen/ Edsvallbacken, sträckningen framgår av bilden på sidan 13. Livsmedelscentrum nås då via Nynäsvägen–avfartsramp till Ågesta Broväg–Ågesta Broväg–ny väg–Perstorpsvägen–Frykdalsbacken. För att detta skall vara möjligt kan en planändring bli nödvändig och mark kan behöva tas i anspråk som staden inte äger idag. Innan den nya vägen är anlagd skulle Perstorpsvägen, nordöst om Nynäsvägen, eventuellt kunna användas som temporär tillfartsväg. Fördelen med detta är att den tunga trafiken går längs med Nynäsvägen i ett redan bullerstört läge.

Förutom den tunga trafiken som ska till och från livsmedelscentrumet så har

hänsyn även tagits till att de som kommer att arbeta i livsmedelscentrumet ska kunna ta sig till området på ett trafiksäkert sätt med både bil, buss, cykel etcetera. Kostnaderna för de åtgärder som behöver göras svarar fastighetskontoret för.

Gemensamhetsanläggningen Sillö ga:1

Sillö 9 är belastad av en gemensamhetsanläggning, Sillö ga:1. Exploateringskontoret ansvarar för eventuell omprövning av gemensamhetsanläggningen och kontaktarna med delägarna.



Körväg till och från nya livsmedelscentrum norrifrån.

Evakueringskostnader

Exploateringskontoret ansvarar för alla evakueringskostnader i samband med hyresgästernas flytt från Slakthusområdet till Larsboda.

Risker

Nedan följer en sammanställning av eventuella risker i projektet:

- Tidplanen försenas på grund av samordningsproblematik med tidplanen för Slakthusområdets omvandling, det vill säga vissa beslut för de båda projekten måste invänta varandra. Detta kan avhjälpas genom att inriktningsbesluten för projekten Larsboda och Slakthusområdet separeras, vilket föreliggande tjänsteutlåtande föreslår. På så sätt kan projekten löpa parallellt och

- respektive projekts beslutstillfällen koordineras bättre.
- Att tidplanen försenas på grund av förseningar i avtalsprocessen med hyresgäster och andra samarbeten. För att avhjälpa detta bör alternativa handlingsplaner tas fram samt underlag för att förenkla företagets beslutsprocesser.
- Avtalsrättsliga processer kring parkeringshusets gemensamhetsanläggning samt tillträde till gata försenas. Detta kan avhjälpas genom att tidigt påbörja dialog och förhandling.
- Inte tillräckligt många livsmedelsföretag är intresserade av Larsboda, så att genomförandebeslut ej kan tas. Detta kan möjligen avhjälpas genom att planera projektet i etapper.

Hyresgästintresset och beläggningsgraden är övergripande projektrisker som får bäring på såväl tidplan som ekonomi och genomförbarhet. Beläggningsgraden bör nå en kritisk massa för att projektet skall vara ekonomiskt försvarbart. Om flera aktörer skulle avböja att flytta till Larsboda får detta konsekvensanalyseras.

Plan för uppföljning

Styrning och uppföljning sker enligt stadens modell för stora projekt.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret bedömer att denna investering förstärker och skapar framtidsmöjligheter för Stockholms livsmedelsverksamheter. Projektet möjliggör att livsmedelsverksamheterna, på ett varsamt sätt, kan evakueras från Slakthusområdet och ge plats för utvecklingen av Söderstaden 2030.

Markanvisningsbeslut

Bakgrund till markanvisningen

De fastigheter som ska markanvisas till fastighetskontoret är:

Sillö 4, Sillö 9 och del av Farsta 2:1.

För fastigheterna Sillö 4 och Farsta 2:1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för industriändamål, 0180K-P2007-39625.

Exploateringskontoret tog 2010 fram detaljplanen med syfte att avyttra marken som industrimark. Omlokaliseringen av livsmedelsindustrin till Larsboda var då inte aktuell. Fastigheten Sillö 9 är sen tidigare detaljplanelagd som industrimark, 0180-6097.

Området har under lång tid använts som industriområde för krossverksamhet och betongfabrik. Den aktuella marken arrenderas idag av Skanska. För att möjliggöra flytten av livsmedelscentrumet till Larsboda har/kommer dessa arrenden att sägas upp och Skanska kommer att avflytta från området.

Om det skulle visa sig att hela området inte behövs för livsmedelshandel kommer endast de delar av de aktuella fastigheterna som fastighetskontoret behöver överföras till fastighetsnämnden. Resterande mark kan upplåtas för annan industriverksamhet av

exploateringskontoret. Omfattningen av överföring av mark till fastighetskontoret kommer gemensamt att arbetas fram av fastighetskontoret och exploateringskontoret.

Tidigare beslut

Detaljplanen för området vann laga kraft 2010.

Genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden i detta ärende 2012-04-19, vid detta tillfälle var det ännu inte klart vart livsmedelsindustrin från Slakthusområdet skulle flytta. Detta tjänsteutlåtande redovisar de nya förhållanden som inträtt sedan genomförandebeslutet fattades.

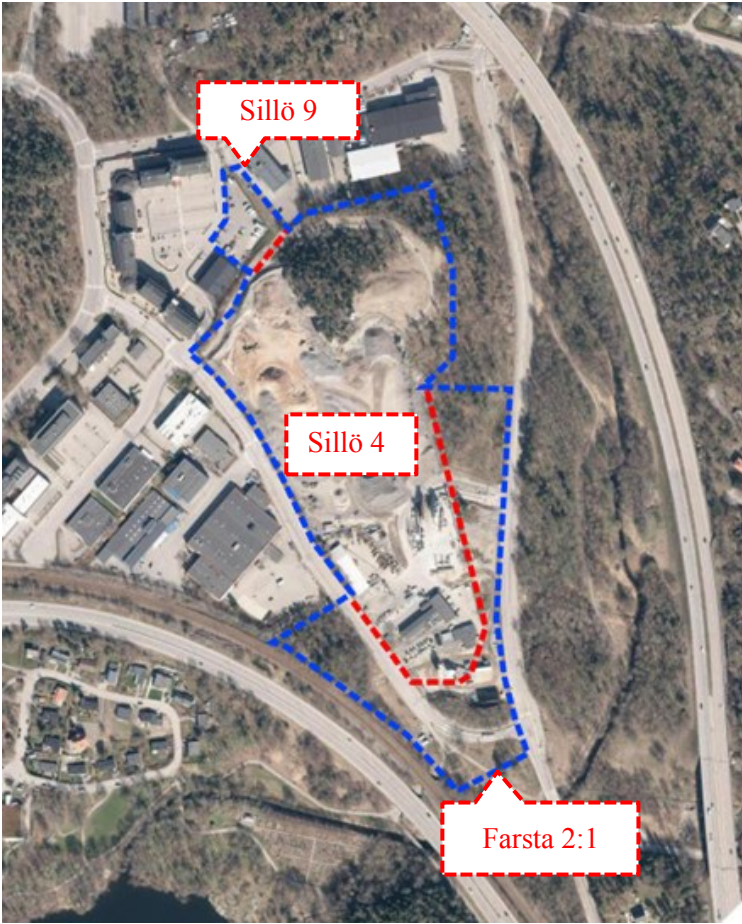


Markanvisning

Förslaget till markanvisningsavtal innehåller nybyggnation av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Fastighetskontoret kommer i huvudsak att äga och förvalta det nya livsmedelscentrumet.

Fastighetsnämnden står för kostnader för uppförandet av ett nytt livsmedelscentrum samt kostnader på allmän plats i och i anslutning till planområdet. Marken för livsmedelscentrumet är idag detaljplanelagd som industrimark och någon ny detaljplan krävs inte. Utformning etcetera av livsmedelscentrumet kommer att prövas i bygglovsprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken som behövs för livsmedelscentrumet kommer att föras över till fastighetsnämnden.





Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämndens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

I tidigare genomförandebeslut, som togs i projektet 2012-03-13, uppskattade man att kostnaderna för projektet skulle hamna på cirka 6,9 miljoner kronor. Kostnaderna bestod av utredningar, projektering, planarbete samt administration och bygglösning. I dessa kostnader var inte någon omlokalisering av livsmedelshandeln medräknade. Investeringsutgifterna är i dagsläget uppe i cirka 8,3 miljoner kronor. När detaljplanen togs fram var syftet att avyttra marken som industrimark till fler olika aktörer. Då marken inte längre kommer att försäljas kommer projektet istället innebära ett underskott för exploateringsnämnden då hittills nedlagda kostnader/investeringsutgifter inte balanseras av intäkter.

Fastighetsnämnden står för kostnader för uppförandet av ett nytt livsmedelscentrum samt kostnader på allmän plats inom och i anslutning till planområdet.

Flytten av livsmedelsindustrin kommer att innebära ökad trafikmängd till och från Larsboda utöver vad som tidigare bedömts vid planläggningen av området. Gatunätet kommer att behöva hantera fordon på 25,25 meter vilket medför att trafikåtgärder behöver ske på gatunätet i området när livsmedelsindustrin lokaliseras till området.

Kostnaderna för dessa åtgärder betalas av fastighetskontoret i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Trafik

Se tidigare trafikavsnitt under inriktningsbeslutet.

Slutsats-ekonomi

Ansvar för och finansieringen av projektet ligger hos fastighetskontoret. Exploateringskonoret skall ansvara för utbyggnaden av allmän plats vilken finansieras av fastighetskontoret. Projektets hittills nedlagda kostnader kommer att belasta exploateringsnämndens budget. Då investeringsinkomster saknas är projektet ett underskottsprojekt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Målbedömning för användningen av området som industriområde har gjorts i tidigare detaljplanearbete. Projektet är en viktig del av omvandlingen av Slakthusområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektering av åtgärder på allmän plats beräknas påbörjas under andra halvan av 2016 och anläggningsarbeten beräknas utföras mellan tredje kvartalet 2017 och första kvartalet 2018. För arbetet med trafiklösningen till livsmedelscentrumet beräknas eventuellt detaljplanearbete påbörjas under 2016. Anläggandet av vägen bedöms då kunna starta 2017 och vara klart 2018. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Trafikåtgärderna som ska genomföras har bara studerats på en övergripande nivå då projektet ännu är inne i ett tidigt skede. Trafikåtgärderna och kostnaderna för dessa är ungefärliga uppskattningar och måste studeras vidare.

Trafiklösningen kan det innebära att mark måste tas i anspråk för den nya vägen som inte ägs av Stockholm stad.

Förutom etableringen av livsmedelscentrumet pågår även andra projekt i området. Staden har tagit fram ett program för tyngdpunkt Farsta som var på samråd 20 maj till 7 september 2015 som tar upp utvecklingen av Farsta i stort vilket redogör för övriga kommande möjliga projekt i det aktuella området. Vid Farsta strand pågår detaljplanearbete för nya bostäder. Alla dessa projekt har dock senare genomförandetidplan än vad livsmedelscentrumet har. Andra trafiklösningar kan bli gällande för Farsta i framtiden och kommer då att hanteras i de kommande projekten.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med fastighetskontoret och stadsledningskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till

ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar för ett nytt attraktivt livsmedelscentrum. Flytten av livsmedelsindustrin från Slakthusområdet till Larsboda är också en förutsättning för att kunna genomföra omvandlingen av slakthusområdet till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med politiska beslut.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2015 följande.

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktningsbeslut gällande Larsboda livsmedelscentrum samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet och ger fastighetsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr.

Exploateringskontorets och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet är väl berett och drivs i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt. Nedan följer stadsledningskontorets synpunkter uppdelat i projektstyrningsmetodikens huvudområden.

Mål och Syfte

Stadsledningskontoret anser att ärendets mål och syfte är tydligt. Staden har under en längre tid arbetat långsiktigt med stadsutvecklingsområdet Söderstaden som består av

Globenområdet, Slakthusområdet, Södra Skanstull och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Söderstaden är en mycket viktig del i att klara Stockholms mål för bostadsbyggandet under de kommande åren och innehar utmärkta förutsättningar att bli en av stadens mest spännande, upplevelserika och mångfacetterade stadsdelar.

Delområdet Slakthusområdet ska utvecklas till en levande stadsdel med en blandning av bostäder, handel, kontor, restauranger, kultur och evenemang. För att området ifråga ska kunna omvandlas, inte minst för ett möjligt tillskapande av upp till 4 000 bostäder, behöver livsmedelsverksamheterna en alternativ placering.

Stadsledningskontoret anser att genomförda utredningar visat att identifierad tomt i Larsboda lämpar sig väl som livsmedelscentrum utifrån flera viktiga aspekter som fastighetsnämnden redovisat. Stadsledningskontoret vill också förtydliga att Larsboda även ingår i stadens program för Farsta (Tyngdpunkt Farsta) där livsmedelscentrumets potentiella tillskott om cirka 1 000 nya arbetsplatser kan bli ett viktigt inslag i ett växande Farsta. Kontoret anser därför att stadens planering för Larsboda som Stockholms nya Livsmedelscentrum ska fortsätta och kontoret vill understryka vikten av ett fortsatt nära samarbete med de tilltänkta företag som ska ingå i den nya etableringen.

Organisation

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet, i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt, arbetar i enlighet med den övergripande organisationen för Söderstaden, där Larsboda projektet ingår. Kontoret ser vikten av ett mycket tätt samarbete och uppföljningsarbete genom projektets styrgrupp i den fortsatta projektprocessen. Kontoret vill understryka vikten av att projektet utgår från ett stadsövergripande perspektiv och förmår lösa de olika avvägningar som måste göras mellan olika intressen. Projektets centrala utgångspunkt ska vara att optimera nyttan för staden som helhet.

Tidplan

Stadsledningskontoret konstaterar att samordningen av projektet som helhet är komplex. Tids- och skedesplanering utgör därför mycket viktiga projektparametrar.

Utifrån fastighetsnämndens redovisade tidplan bedöms byggstart av livsmedelscentrumet, efter genomförandebeslut 2016, kunna ske under 2017 med möjlig inflyttning första etappen under 2019. Projektering av åtgärder på allmän plats beräknas att påbörjas under andra halvan av 2016 och anläggningsarbeten beräknas kunna utföras mellan tredje kvartalet 2017 och första kvartalet 2018. För arbetet med trafiklösningen till livsmedelscentrumet beräknas eventuellt detaljplanearbete påbörjas under 2016. Anläggandet av vägen bedöms då kunna starta 2017 och vara klart 2018.

Stadsledningskontoret vill understryka att exploateringen av Slakthusområdet är högst angelägen framförallt för att klara stadens bostadsförsörjningsmål i ett växande Stockholm. Det är därför angeläget att projektets utredningsfas övergår i ett planeringsskede till halvårsskiftet 2016, dvs. att inriktningsbeslut fattas för Slakthusområdet. Stadsledningskontoret vill här framhålla vikten av att det kommande

genomförandebeslutet för Larsboda samordnas med detta inriktningsbeslut. Detta utifrån stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt och devis om att kommunfullmäktige så långt som möjligt ska fatta beslut utifrån ett helhetsperspektiv. Därigenom kan stadens beslutsfattare erhålla en samlad bild av vad konsekvenserna av omvandlingen av Slakthusområdet innebär i sin helhet.

Stadsledningskontoret vill också betona att den planerade tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm med delsträckan Kungsträdgården- Sofia- Gullmarsplan och Söderort, med Slakthusområdet som viktig stationsentré, är en väsentlig förutsättning för områdets förvandling. Då flera av verksamheterna sitter i byggnader som kommer att behöva rivras är det stadens förhoppning att tunnelbaneprojektet inte behöver etablera sig i området förrän tidigast 2020. Sammantaget förutsätts en tät dialog mellan Stockholms stad och landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) för att omvandlingen av Slakthusområdet och utbyggnaden av tunnelbanan ska kunna genomföras parallellt.

Ekonomi

Stadsledningskontoret konstaterar att tillkommande utredningsutgifter om upp till 20 miljoner kronor får inrymmas inom fastighetsnämndens investeringsbudget. Stadsledningskontoret anser att nivån på de tillkommande planeringsutgifterna är acceptabla utifrån projektets komplexitet.

Fastighetsnämnden redovisar totala investeringsutgifter för projektet om cirka 1 900 mnkr. Projektet visar ett positivt nettonuvärde om cirka 185 mnkr och en projektavkastning om cirka 5,3%. Det är viktigt att notera att kostnaderna för trafikåtgärder utanför fastigheten ingår i projektets investeringsutgift och därmed får en påverkan på projektets lönsamhetsfaktor.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsprojektet är beroende av livsmedelsaktörernas intresse av att ingå hyresavtal med staden genom fastighetsnämnden. Kontoret vill understryka vikten av att kommande genomförandebeslut och bindande avtal för en huvudentreprenad med mera villkoras av avtalstecknande utifrån bedömd lönsamhetsgrad och projektavkastning. Stadsledningskontoret anser att hyresavtal motsvarande minst 70 procent av intäkterna ska vara tecknade.

Risk och kvalitet

En översiktlig bedömning av vilka risker som finns i projektet har redovisats. Inför genomförandebeslut vill stadsledningskontoret poängtera vikten av en noggrann analys och bedömning av riskreserv som motsvarar projektets komplexitet.

Stadsledningskontoret vill utifrån redovisad riskanalys understryka vikten av att föreslagna trafikåtgärder på allmän platsmark i och i anslutning till planområdet samt kostnader för dessa bekräftas och fastställs inför genomförandebeslut. Projektet har också bedömt att den nya angöringsvägen kommer kräva en detaljplaneändring och att det kan innebära att mark måste tas i anspråk för den nya vägen som inte ägs av staden. Det är i detta sammanhang mycket viktigt med ett nära samarbete mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret – eftersom åtgärderna får såväl

ekonomiska som kvalitativa konsekvenser för projektet. Stadsledningskontoret anser att projektets genomförbarhet försvåras utan en välfungerande angoringsväg inom rimliga kostnads- och tidsramar.

Avslutningsvis anser stadsledningskontoret att det inte finns utrymme för en längre planeringsprocess i projektet än vad tidplanen stipulerar. Kontoret vill således understryka vikten av att den fortsatta planeringsprocessen håller ett högt tempo till följd av Slakthusområdets omvandling enligt ovan redovisning under avsnitt Tidplan. Fastighetsnämnden genom fastighetskontoret måste säkerställa att planeringsprocessen följer en tydlig förhandlingsplan med de aktörer som avser omlokalisera till Larsboda. I detta sammanhang vill stadsledningskontoret också poängtera att fastighetskontoret i första hand bör fokusera på de nyckelaktörer som utgör navet i det tänkta livsmedelsklustret. Kontoret vill betona med hänvisning till tidplan och investeringens omfattning att projektet inte kan genomföras utan ingångna avtal mellan staden och livsmedelsverksamheterna.

Stadsledningskontoret vill vidare understryka vikten av att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation och beslutsunderlag i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt.

Kommunikation

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet saknar information om en kommunikationsplan tagits fram för projektet. Stadsledningskontoret förutsätter och vill understryka att en kommunikationsplan ska tas fram i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Rapportering

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har fastighetskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet till stor del följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet och att medge fastighetsnämnden rätt att fortsätta med planering av förutsättningarna till en investeringsutgift om 20 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.