

Utlåtande 2017: RI (Dnr 123-328/2017)

Stockholms livsmedelscentrum

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Stockholms livsmedelscentrum till en investeringsutgift om 1 239 mnkr godkänns.
2. Genomförandet villkoras av att minst 65 procent uthyrningsbar yta är uthyrt innan produktionsstart.
3. Fastighetsnämnden ska beakta vad som i övrigt framgår av utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stadens ambition är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkar samman omkringliggande stadsdelar. Slakthusområdet är ett delområde inom stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Livsmedelsindustrin som idag finns i området är på grund av trafik, buller och lukt 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 Larsboda.

Fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut för Stockholms livsmedelcentrum i Larsboda den 31 januari 2017 och har överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet är väl berett och drivs i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Mina synpunkter

Att etablera ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda är viktigt för livsmedelsnäringen, närområdet och den regionala utvecklingen. Projektet är en framsynt investering som visar på en stor tilltro till livsmedelsnäringens strategiska betydelse i ett geografiskt utomordentligt läge. Att genomförandebeslutet nu grundas på stabila ekonomiska kalkyler samtidigt som de totala kostnaderna reducerats kraftigt stärker långsiktigheten i projektet. Därtill är det värdefullt att det finns utrymme för fortsatt expansion i området om branschen växer och efterfrågan stiger.

Det är också glädjande att de nya lokalerna kommer att byggas med höga krav för att uppnå stadens klimatmål. Livsmedelsindustrin är en energikrävande verksamhet och därför kommer projektet att titta på innovativa lösningar för att återvinna energi.

Projektets genomförande möjliggör därtill utvecklingen av Söderstaden – vilket är ett viktigt projekt både för att öka bostadsbyggande och för att skapa tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkar samman omkringliggande stadsdelar.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl Stockholms stad
3. Investeringskalkyl Fastighetsnämnden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anfördes följande.

Stockholms stads intention med Slakthusområdet och Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. I Larsboda planeras moderna och ändamålsenliga ersättningslokaler uppföras med inriktning mot livsmedelstillverkning. Alliansen är positivt inställda till Larsboda livsmedelscentrum.

Detta genomförandebeslut innebär en stor nedskärning av projektet. Vad som från början skulle bli cirka 50 000 kvadratmeter uthyrbar yta blir nu bara 28 500 och flera planerade kringverksamheter har prioriterats bort. Dessutom har hyrorna höjts kraftigt, samtidigt som flera av de företagare som planerat ha sin verksamhet i det nya livsmedelscentrumet upplever att det inte längre finns någon vision för projektet, och oroar sig för huruvida deras verksamheter kommer att kunna växa och utvecklas i Larsboda.

Larsboda har en potential att bli ett modernt matcentrum som inte bara huserar dagens livsmedelstillverkning utan där kan även framtidens matproduktion utvecklas. Vi vill därför understryka vikten av att staden har en tydlig vision för hur ett sådant kan utvecklas och växa.

Staden har en möjlighet att utveckla inte bara Larsboda utan hela stadsdelsområdet på liknande sett som tidigare har gjorts i Kista där Kista Science City är ett världsledande och innovativt ICT-kluster. Detta blev möjligt när staden, näringsliv och akademi för lite drygt 30 år gick samman för att göra Kista till ett världsledande centrum för elektronikforskning. Vi har nu en möjlighet att göra Stockholms Livsmedelscentrum i Larsboda till ett innovativt kluster inom livsmedelstillverkning. När Alliansen initierade detta för några år sedan så fanns en tydlig vision. Tyvärr saknar såväl vi som företagarna en sådan vision i den socialdemokratiskt ledda majoritetens förslag. Det har till stor del nu reducerats till ett renodlat byggprojekt, vilket är mycket beklagligt.

Vi vill också uppmana fastighetsnämnden att under projektets gång föra en kontinuerlig dialog med de hyresgäster som förhoppningsvis kommer att bedriva sin verksamhet i det nya Larsboda livsmedelscentrum.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Stockholms livsmedelscentrum till en investeringsutgift om 1 239 mnkr godkänns.
2. Genomförandet villkoras av att minst 65 procent av uthyrningsbar yta är uthyrt innan produktionsstart.
3. Fastighetsnämnden ska beakta vad som i övrigt framgår av utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stadens ambition är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkar samman omkringliggande stadsdelar. Slakthusområdet är ett delområde inom stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller och lukt 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 Larsboda.

Fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut för Stockholms livsmedelcentrum i Larsboda den 31 januari 2017 och har överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 31 januari 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av Stockholms livsmedelcentrum i enlighet med kontorets förslag till en investeringsutgift om 1 239 mnkr.
2. Stockholms livsmedelscentrums genomförande villkoras av att minst 65 % är uthyrt innan produktionsstart.
3. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Reservation anfördes av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Åke Askensten m.fl. (alla MP) och Mehdi Oguzsoy (V), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) som hänvisade till reservation anford av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

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 kötttråvaror 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. Utredningsbesluten 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 prägla 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.

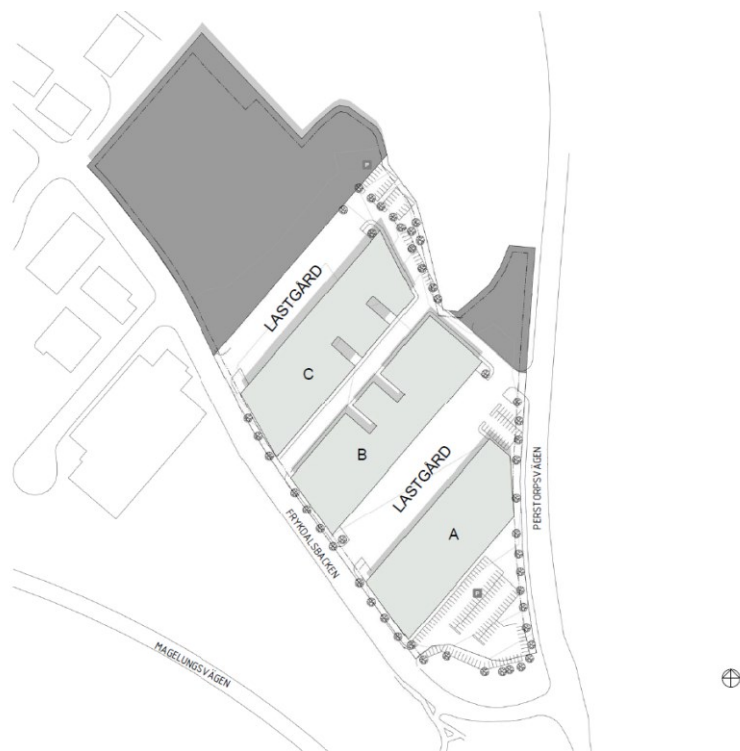
Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda är tänkt att utgöra de lokaler som staden erbjuder livsmedelshyresgästerna i Slakthusområdet. Kontoret menar att minst 65 % av uthyrningsbar yta behöver vara kontrakterad för att produktionsstart ska vara motiverad. Flertalet hyresgäster i området har valt att 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.



ATIONSPLAN
20

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

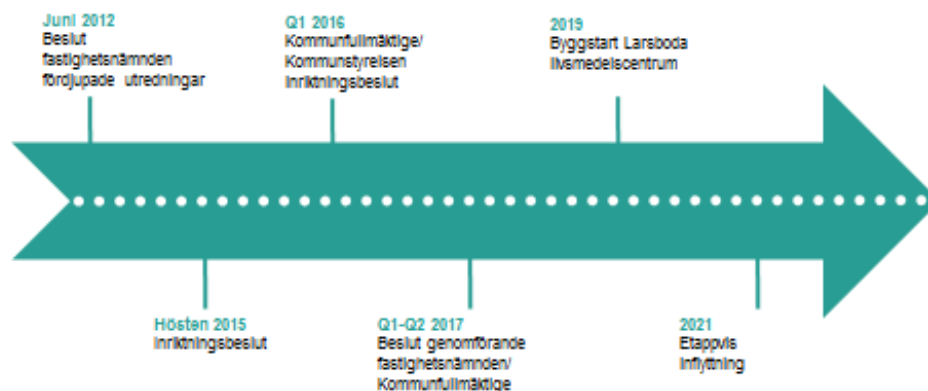
samtliga livsmedelsproducenter. Översiktliga skisser har tagits fram för hur respektive livsmedelsföretagslokal kan utformas i det nya livsmedelscentrumet.

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. Representer 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.

Hyresnivåerna i Slakthusområdet varierar stort beroende på avtalstyp och lokalernas ålder. Hyresnivåerna 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 gjort, 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 inomhusmiljö.

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 förhandlingar 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 skräddarsydda 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Slakthusområdet är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt i söderort. Potentialen för att skapa en urban och levande stadsmiljö i området är stor och ambitionsnivån hög. För att möjliggöra omvandlingen krävs att livsmedelsföretagen i Slakthusområdet flyttar till annan plats. Dagens verksamheter är inte förenliga med bostäder.

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 konstaterar att utvecklingen i Slakthusområdet förutsätter en flytt av livsmedelsföretagen. Lokaliseringen till Larsboda är väl utrett. Möjligheten att bibehålla ett livsmedelscentrum i staden är positivt. Staden kan uppföra ett livsmedelscentrum förutsatt att investeringen uppvisar lönsamhet.

Åtgärder

Stadsledningskontoret konstaterar att tecknandet av hyresavtalen är en viktig förutsättning för att förgävesprojektering ska undvikas. Beslutet om genomförande är villkorat av att 65 procent är uthyrt innan produktionsstart. Stadsledningskontoret har förordat att 70 procent ska vara uthyrt innan produktionsstart och anser att det är godtagbart med 65 procent för att starta projektet. Detta under förutsättning att utbyggnaden inte sker för resterande ytor inom fastigheten om inte kontrakt finns.

Stor vikt har lagts på att säkerställa att fastigheterna i Larsboda företagarområde kan bli ett väl fungerande livsmedelscentrum med god trafikplanering inom och till området. Fastigheterna Sillö 4 och del av Farsta 2:1 lämpar sig väl som Stockholms nya livsmedelscentrum utifrån ett antal viktiga aspekter:

- Staden äger fastigheterna som är planlagda för industri
- Produktionsarean bedöms som tillräcklig
- Goda trafiklösningar kan uppnås
- Tyngdpunkt Farstas utveckling kan ske parallellt
- Inga allvarliga hinder gällande miljö, risk, buller, teknisk försörjning med mera
- Flertalet av befintliga hyresgäster ställer sig enligt fastighetsnämnden positiva till Larsboda som alternativ till Slakthusområdet

Stadsledningskontoret konstaterar att lokaliseringen i Larsboda utgör ett gott alternativ till Slakthusområdet. Förutsättningarna inom föreslagna fastigheter i Larsboda möjliggör en positiv stadsövergripande utveckling.

Stadsledningskontoret förutsätter att den nya angöringsväg som planeras från Ågesta broväg till Perstorpsvägen planeras och genomförs i samarbete med

detaljplaneprojektet vid det före detta Teliaområdet.

Tidplan

Systemhandlingar beräknas kunna påbörjas under andra halvåret 2017. Därefter kan upphandling av entreprenörer ske innan produktionen kan starta vid årsskiftet 2018/2019. En etappvis inflyttning beräknas kunna påbörjas under första kvartalet 2021.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är viktigt att tidplanen för Stockholms nya livsmedelscentrum följs för att möjliggöra planerad utveckling av Slakthusområdet. Slakthusområdet är ett av de projekt som klarar en hög årlig produktionstakt av bostäder som är viktig för arbetet med bostadsportföljen. Stadsledningskontoret vill understryka att exploateringen av Slakthusområdet är högst angelägen framförallt för att klara stadens bostadsförsörjningsmål i ett växande Stockholm.

Organisation

Stadsledningskontoret konstaterar att flera av stadens nämnder och bolagsstyrelser är inblandade i projektet, i linje med stadens projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt och arbetar i enlighet med den övergripande organisationen för Söderstaden. Kontoret betonar vikten av ett tätt samarbete inför produktionsstart.

Ekonomi

Projektet bedömer att det totala investeringsbehovet för ett nytt livsmedelscentrum är 1 239 mnkr vilket är cirka 670 mnkr lägre jämfört med inriktningsbeslutet. Skälet till ändrad inriktning jämfört med inriktningsbeslutet är att det tidigare förslaget gav ett negativt nettonuvärde. Stadsledningskontoret anser att den reinvesteringsgrad som tillämpats i inriktningsbeslutet är för låg, vilket gör tidigare förslag kraftigt underfinansierat. Den totala ekonomin bygger på att hyresnivåerna ökar jämfört med inriktningsbeslutet. Det nuvarande förslagets ekonomi, med ytor anpassade till kommande hyresgästers behov, högre hyresintäkter samt en mer realistisk reinvesteringsgrad, anses rimlig.

Stadsledningskontoret konstaterar att nettonuvärdet för projektet beräknas till 121 mnkr vilket är lönsamt och också en förutsättning för projektets genomförande. Nuvarande förslag ger en avskrivningstid som beräknas till 39 år. Utifrån antagna förutsättningar kommer ett positivt resultat att genereras år 2026. Projektet genererar ett negativt resultat för fastighetsnämnden från byggstart fram till 2025 motsvarande cirka minus 76 mnkr. Årlig påverkan på resultatet varierar mellan minus 3 mnkr och 27 mnkr under åren 2020 till 2025.

Samråd

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har fastighetskontoret samrått med stadsledningskontoret inför

beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret har lyft knäckfrågor som studerats och hanterats i arbetet inför genomförandebeslutet.

Kommunikation

En väl planerad kommunikation är betydelsefullt för ett projekt med hög komplexitet och många aktörer. Stadsledningskontoret förutsätter att kommunikationsplanen följs i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Miljökonsekvenser

Stadsledningskontoret konstaterar att energifrågor kopplade till livsmedelsproduktionen, framför allt i kylrum men också varmvattenförbrukning, ställer höga krav på värme- och kylsystemen. Ambitionen att miljöcertifiera byggnaderna och skapa hållbara lösningar för värme- och kylsystem bör bibehållas.

Risker

Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden noggrant kartlagt risker för projektet. De höga och medelstora risker som innebär försenade tidplaner, för det nya livsmedelscentrumet och därmed Slakthusområdet, eller kraftiga fördyrningar utifrån framtagna kalkyler bör förebyggas i så tidigt skede som möjligt.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna genomförandebeslutet för projektet och att medge fastighetsnämnden rätt att genomföra Stockholms nya livsmedelscentrum till en investeringsutgift om 1 239 mnkr.

Genomförandet villkoras av att minst 65 procent är uthyrt innan produktionsstart.

Fastighetsnämnden uppmanas att beakta vad som i övrigt framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

Stockholms stads intention med Slakthusområdet och Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. I Larsboda planeras moderna och ändamålsenliga ersättningslokaler uppföras med inriktning mot livsmedelstillverkning. Alliansen är positivt inställda till Larsboda livsmedelscentrum.

Detta reviderade genomförandebeslut innebär en stor nedskärning av projektet. Vad som från början skulle bli ca 50 000 kvm uthyrbar yta blir nu bara 28 500 och flera planerade kringverksamheter har prioriterats bort. Dessutom har hyrorna höjts kraftigt, samtidigt som flera av de företagare som planerat ha sin verksamhet i det nya livsmedelscentrumet upplever att det inte längre finns någon vision för projektet, och oroar sig för huruvida deras verksamheter kommer att kunna växa och utvecklas i Larsboda.

Larsboda har en potential att bli ett modernt matcentrum som inte bara huserar dagens livsmedelstillverkning utan där kan även framtidens matproduktion utvecklas.

Vi vill därför understryka vikten av att staden har en tydlig vision för hur ett sådant kan utvecklas och växa.

Staden har en möjlighet att utveckla inte bara Larsboda utan hela stadsdelsområdet på liknande sett som tidigare har gjorts i Kista där Kista Science City är ett världsledande och innovativt ICT-kluster. Detta blev möjligt när staden, näringsliv och akademi för lite drygt 30 år gick samman för att göra Kista till ett världsledande centrum för elektronikforskning. Vi har nu en möjlighet att göra Stockholms Livsmedelscentrum i Larsboda till ett innovativt kluster inom livsmedelstillverkning. När Alliansen initierade detta för några år sedan så fanns en tydlig vision. Tyvärr saknar såväl vi som företagarna en sådan vision i den socialdemokratiskt ledda majoritetens förslag. Det har till stor del nu reducerats till ett renodlat byggprojekt, vilket är mycket beklagligt.

Vi vill också uppmana kontoret att under projektets gång föra en kontinuerlig dialog med de hyresgäster som förhoppningsvis kommer att bedriva sin verksamhet i det nya Larsboda livsmedelscentrum.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (alla S), Åke Askensten m.fl. (alla MP) och Mehdi Oguzsoy (V) enligt följande.

Det är glädjande att fastighetsnämnden går fram med ett genomförandebeslut för Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda – fastighetsnämndens största investering någonsin. I Stockholms livsmedelscentrum kommer företag som lämnar Slakthusområdet att erbjudas nya, moderna och ändamålsenliga lokaler anpassade för livsmedelsproduktion.

Staden satsar på att stärka Farsta som ett betydande centrum i Söderort. Detta sker genom omfattande bostadsbyggande men också genom satsningar på handel, verksamheter, förskolor, skola, parker, och grönstruktur. Stockholms nya livsmedelscentrum kommer vara en del i bidra till att stärka Farsta som tyngdpunkt och samtidigt bidra till att motverka den regionala obalansen med arbetsplatser i Stockholmsregionen. Detta genomförandeavtal möjliggör yta för livsmedelsverksamheter motsvarande det behov och den efterfrågan som finns idag. Det kommer på tomten finnas kvar yta för framtida expansionsmöjligheter för livsmedelsföretagen.

De nya lokalerna kommer att byggas med höga krav för att uppnå stadens klimatmål. Livsmedelsindustrin är en energikrävande verksamhet och därför kommer projektet att titta på innovativa lösningar för att återvinna energi.