



EXPLOATERINGSKONTORET FASTIGHETSKONTORET

2011-11-28
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2010-511-01463
DNR 5.2-464/2011

Kontaktperson exploateringskontoret
Malén Wasting
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden
2011-12-15
Fastighetsnämnden
2011-12-12

Kontaktperson fastighetskontoret
Sassan Sanjari
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 89
sassan.sanjari@stockholm.se

Programarbete för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov. Reviderat utredningsbeslut. Samt utreda utvecklingsmöjligheterna för de byggnader staden avser att äga långsiktigt i Slakthusområdet samt utföra en lokaliseringsstudie av nytt livsmedelscentrum i Larsboda industriområde.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat projektdirektiv för Slakthusområdet
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag till en budget om 3 mnkr att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde.
4. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att till en budget om 6 mnkr, för de fastigheter staden avser att äga långsiktigt, utreda utvecklingsmöjligheterna i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.



5. Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, samt till berörda styrelser i Stockholms Stadshus AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Stockholm Vatten AB, AB Stokab och Stockholms Stads Parkering AB

Krister Schultz

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

Söderstaden innefattar bland annat Slakthusområdet, ett 300 000 kvm stort industriområde i närheten av Globen i Johanneshov, söder om Stockholms innerstad. I november 2010 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna att utveckla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030.

I Slakthusområdet finns det drygt 250 företag som tillsammans har cirka 3 800-3 900 anställda och omsätter cirka 14 miljarder kronor. Livsmedelsföretagen utgör tillsammans med de stödjande företagen totalt 39 % av alla företag i området, och är ännu mer dominerande när det gäller antal anställda och omsättning.

Övriga företag inom området återfinns inom andra branscher, där den största är konsult och företagstjänster (inom t.ex. juridik, ekonomi, rekrytering) som utgör 12 % av företagen i området.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har under 2011 genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030. Sammanfattningsvis visar en sammanvägning av utredningarna att verksamhetssituationen är komplex. Bedömningen är att majoriteten av företagen i området är förenliga med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030. De bedöms således kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet i Slakthusområdet även om det utvecklas för en blandad stadsbebyggelse, med bland annat bostäder. Mot bakgrund mot detta föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden tar ett reviderat utredningsbeslut och ger kontoret i uppdrag att utreda hur Slakthusområdet kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontorets grova första bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler i området.

Staden äger idag (dec 2011) ca 130 000 kvm lokaler i Slakthusområdet. Byggnaderna är delvis kulturhistorisk klassificerade och inrymmer varierade verksamheter. En målsättning i planeringsinriktningen är att skapa en blandad stadsdel och en unik karaktär som baserar sig på att synliggöra traditionen och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade i området. Detta skapar då också en naturlig koppling upp mot det sk Stockholm Entertainment Distrikt som utgör en del av programområdet vid Globen. Mot den bakgrunden föreslås att fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt samt att utreda vilka utvecklingsmöjligheter som finns i dessa. Denna utredning är budgeterad till 6 mnkr.

De utförda utredningarna visar dock att ca en sjättedel av företagen i området är olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjeeffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse. Vilka exakta enskilda företag som kommer att påverkas beror på var bostäderna föreslås lokaliseras inom Slakthusområdet. Detta är en fråga som måste studeras vidare i det fortsatta programarbetet. Men mot bakgrund av miljö- och riskinventeringen kommer dock frys- och kylageranläggningarna, vid en utveckling mot en blandad markanvändning i Slakthusområdet, oavsett var bostäderna föreslås lokaliseras, inte kunna vara kvar i området. Detta pga. att frys- och kylageranläggningarna hanterar stora mängder ammoniak och alstrar mycket tung trafik.

Mot bakgrund mot detta föreslår fastighetskontoret att parallellt med programarbetet för Slakthusområdet och i syfte att säkerställa livsmedelsklustrers fortlevnad, att fastighetsnämnden ger kontoret i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde. Denna utredning är budgeterad till 3 mnkr.

Bakgrund

Den 21 juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden samt att detta ska ske i samråd med kulturnämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till Slakthusområdet i söder. Stockholms stads ambition med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i världsklass. 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. För att detta ska vara möjligt att genomföra kommer det att krävas satsningar för att stärka infrastrukturen. Området har goda förutsättningar vad gäller kollektivtrafiken, men kommer att behöva anpassas för bil- och gångtrafikanter inför den kommande utvecklingen.

Med bakgrund av den långa planeringshorisonten samt olika förutsättningar har arbetet med Söderstaden delats upp i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan och Nynäsvägen samt Södra Skanstull.



Bild: Söderstaden fyra olika delområden

Exploateringsnämnden har bedömt att Slakthusområdet är det område inom Söderstaden där programarbete bör ske först eftersom området, näst efter Globenområdet, har de bästa tekniska och ekonomiska förutsättningarna för genomförande. Exploateringsnämnden har tagit ett utredningsbeslut den 18 nov 2010, för att utreda förutsättningarna för en utveckling av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har under våren och sommaren 2011 genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030.

Utredningsarbetet har bedrivits i ett samarbete mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och St Erik markutveckling AB i enlighet med stadens projektstyrningsmetodik för stora projekt.

En styrgrupp med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret, St Erik markutveckling AB, SGA Fastigheter AB, Stadshus AB, Årsta-Enskede-Vantör



stadsdelsförvaltning, Stockholm Business Region AB samt stadsledningskontoret har följt utredningsarbetet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret och fastighetskontoret i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret.

Slakthusområdet

Slakthusområdet som upprättades 1912 har en långvarig tradition inom livsmedelsförsörjning. Under de 100 år som Slakthusområdet funnits har områdets huvudsakliga funktion bestått. Verksamheten har dock utvecklats från slakt till styckning och beredning. Området rymmer idag många byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden.

Flera av företagen har gått i arv i generationer och banden mellan vissa av verksamheterna är starka. Idag finns det drygt 250 företag i området som tillsammans har 3 800- 3 900 anställda. Drygt en tredjedel av områdets företag bedriver verksamheter anknutna till livsmedelsproduktion. Sammantaget är det ett väl fungerande verksamhetsområde.

På senare tid har nya typer av verksamheter, såsom konstateljéer, restauranger och nattklubbar, flyttat till Slakthusområdet. Detta beror bland annat på att området idag har relativt låga hyror och passande lokaler, men även på att det i områdets fysiska historiska miljö finns kvaliteter som idag alltmer efterfrågas.

För sitt centrala läge i staden har Slakthusområdet idag en relativt låg exploatering och delvis nedslitet byggnadsbestånd. Slakthusområdet saknar även naturlig kontakt med sin omgivning. Det är en konsekvens av att den gamla slakthusfunktionen som krävde att området var inhägnat och avgränsat. Sedan dess har dessutom trafikleder och områden för spårtrafik tillkommit i omgivningen och bidragit till områdets rumsliga isolering. Slakthusområdets slutenhet bidrar i hög grad till att det idag är svårt att röra sig till fots eller per cykel i och genom denna del av Söderstaden. Det bidrar även till att området upplevs som otryggt att röra sig i. Vidare är det mycket ont om grönska i området, då det endast finns ett par mycket små parker och inga trädplanterade gator. Det finns inte heller några naturliga kopplingar till närliggande gröna eller rekreativa ytor. Slakthusområdet har dock med sin rätvinkliga struktur, karaktärsfulla bebyggelse och omväxlande gaturum slumrande urbana kvalitéer.

Befintliga verksamheter i Slakthusområdet

I Slakthusområdet finns det drygt 250 företag som tillsammans har cirka 3 800-3 900 anställda och omsätter cirka 14 miljarder kronor.

Av områdets företag är drygt en fjärdedel (26,5 %) livsmedelsföretag som tillverkar, säljer eller serverar livsmedel. 41 % av livsmedelsföretagen har verksamhet inom kött och/eller chark, vilket motsvarar 11 % av områdets samtliga företag. Utöver livsmedelsföretagen finns även företag som stödjer och/eller samverkar med livsmedelsföretagen. Dessa stödjande företag utgör tillsammans 12,5 % av företagen i området och levererar exempelvis förpackningar, maskiner eller andra kritiska varor och tjänster till livsmedelsföretagen. De kan även vara kunder som köper varor av livsmedelsföretagen.

Livsmedelsföretagen utgör tillsammans med de stödjande företagen totalt 39 % av alla företag i området, och är ännu mer dominerande när det gäller antal anställda och omsättning. Övriga företag inom området återfinns inom andra branscher, där den största är konsult och företagstjänster (inom t.ex. juridik, ekonomi, rekrytering) som utgör 12 % av företagen i området.

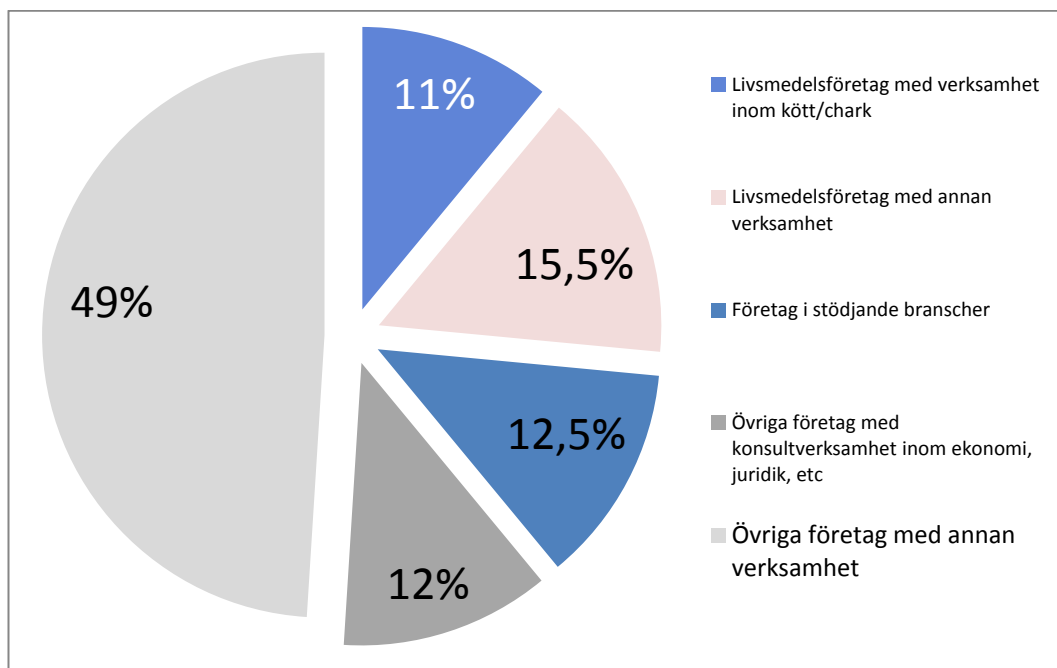


Bild: Fördelning av branscher av företag inom Slakthusområdet, källa Tyréns näringslivsanalys sep 2011.



Ägarförhållande

Slakthusområdet omfattar totalt en markyta ca 300 000 m². Området ägs i stor utsträckning av staden, men ca en tredjedel upplåts med tomträtt till privata intressenter.

I Slakthusområdet finns idag ca 230 000 m² lokalyta, varav staden äger (dec 2011) ca 130 000 m² där fastighetskontoret äger ca 50% av beståndet och S:t Erik markutveckling AB resterade 50%. Exploateringskontoret upplåter mark med tomträtt till privata intressenter där det finns ca 90 000 kvm lokalyta. Ca 10 000 kvm lokalyta ägs av privata fastighetsägare.

Den södra delen av det lilla verksamhetsområdet norr om Palmfeltsvägen omfattar en markyta om ca 16 000 m², varav merparten ägs av staden genom AB Stockholmshem.

Fastigheterna som omfattar Söderstadion och Johanneshovs isstadion ägs av, det av staden helägda bolaget, SGA Fastigheter AB. De omgivande kontorsfastigheterna ägs av privata fastighetsägare.

Fortsatt programarbete för Slakthusområdet m.m

Föreslagna beslut i stadsbyggnadsnämnden

I stadsbyggnadsnämnden den 8 december behandlas ett tjänsteutlåtande som berör Slakthusområdet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja ett programarbete för Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov. I detta tjänsteutlåtande redovisas även ett förslag till stadens planeringsinriktning för Slakthusområdet.

Stadens planeringsinriktning för Slakthusområdet

Med grund i Vision Söderstaden 2030 föreslås Slakthusområdet utvecklas från ett slutet renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel som kopplas samman med omkringliggande områden. Områdets tradition och historik blir en viktig utgångspunkt vid utvecklingen av området och bör tillvaratas genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck- och evenemang.

Slakthusområdet rymmer även byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden. Dessa bör bevaras och kompletteras med varierad ny bebyggelse för bostäder, arbetsplatser och service samt nya högkvalitativa rekreativa rum, såsom parker och torg.

I Slakthusområdet finns förutsättningar att skapa en central stadsdel, med god tillgänglighet, som både till innehåll och utformning är unik i Stockholm. En levande, kreativ och mänsklig stadsdel där verksamheter kan samexistera med boende i olika upplåtelseformer, service och kultur.

Mål, Syfte och avgränsning

Syftet med programarbetet för Slakthusområdet är att utreda hur området kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Men även att koppla mot utvecklingen av Stockholms Entertainment Distrikt som är en del av programområdet vid Globen. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontorets första grova bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Staden äger idag (dec 2011) ca 130 000 kvm lokaler i Slakthusområdet. Byggnaderna är delvis kulturhistorisk klassificerade och inrymmer varierade verksamheter. En målsättning i planeringsinriktningen är att skapa en blandad stadsdel och en unik karaktär som baserar sig på och synliggöra traditionen och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade i området. Mot den bakgrunden ges fastighetskontoret i uppdrag att identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt samt att utreda vilka utvecklingsmöjligheter som finns i dessa.

De utförda utredningarna visar att ca en sjättedel av företagen i området är olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjeeffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse. Vilka exakta enskilda företag som kommer att påverkas beror på var bostäderna föreslås lokaliseras inom Slakthusområdet. Detta är en fråga som måste studeras vidare i det fortsatta programarbetet. Men mot bakgrund av miljö- och riskinventeringen kommer dock frys- och kylageranläggningarna, vid en utveckling mot en blandad markanvändning i Slakthusområdet, oavsett var bostäderna föreslås lokaliseras, inte kunna vara kvar i området. Detta pga. att frys- och kylageranläggningarna hanterar stora mängder ammoniak och alstrar mycket tung trafik.

Därför ges fastighetskontoret i uppdrag i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde.

Syftet med lokaliseringsstudien är att utreda förutsättningarna om Larsboda industriområde är en lämplig plats att etablera ett nytt livsmedelcentrum. För Larsboda industriområde finns en färdig detaljplan för industriändamål. I detta första skede är syftet att utreda hur Larsboda industriområde kan utformas till ett modernt livsmedelscentrum som uppfyller de lagstiftningar och krav som finns för livsmedelshantering. Vidare ska fastighetskontoret bland annat utreda flera tekniska frågor t.ex. för vatten och avlopp, hantering av dagvatten, el, angöring och trafik m.m.

Efter att denna första del av lokaliseringsstudien genomförts avser fastighetskontoret och exploateringskontoret att återkomma till sina respektive nämnder för att redovisa resultatet av utredningen om Larsboda industriområdet är en lämplig plats för ett nytt livsmedelcentrum.

Syftet med de två parallella uppdragen, d.v.s. att inleda omlokaliseringsstudien samtidigt som programarbetet, är att möjliggöra en eventuell omlokalisering av strategiska verksamheter samtidigt som Slakthusområdet utvecklas.



Bild: Programområdet för Slakthusområdet m.m.

Det föreslagna programområdet omfattar även Söderstadion och Johanneshovs isstadion. När Stockholmsarenan står färdig under våren 2013 finns inte längre något behov av Söderstadion. Stadion föreslås då rivas och ge plats för nya kontors- och handelsytor. Utvecklingen av söderstadiontomten ingår i kalkylen för Stockholmsarenan.



Tidigare fattade beslut

21 juni 2010 Kommunfullmäktiges beslut om Vision Söderstaden

18 nov 2010 Exploateringsnämndens utredningsbeslut

Gällande planer inom området

Promenadstaden - Stockholms nya översiktsplan anger att Gullmarsplan/Globenområdet/Slakthusområdet till år 2030 ska utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö.

Gällande detaljplaner för Slakthusområdet är; PL 1715, PL 3372, PL 4151, PL 4325, PL 5058 och PL 7450 samt DP 89067, DP 94068, DP 9907346 och DP 0601726. Planerna anger i huvudsak industri- och småindustri användning, men även kontor, trafik, parkering, bilservice/bensinstation, natur och parkändamål.

Gällande planer för verksamhetsområdet mm norr om Palmfeltsvägen är PL 342, PL 945, DP 93011 och DP 95044 som anger industri, park, och trafikändamål.

Gällande detaljplaner för Söderstadionsområdet är PL 8336, DP 90047 och DP 0909318 som anger kontor, centrum-, sport- och kulturändamål.

Utredningsorganisation

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Projektgruppen består i detta inledande skede av representanter för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret. Även andra förvaltningar och bolag inom Stockholms stad berörs av projektet och kommer att hållas underrättade om projektets utveckling. Om beslut tas om att starta programarbete för Slakthusområdet kommer projektgruppen att utökas.

Över projektgruppen finns en styrgrupp som består av representanter för exploateringskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsledningskontoret, St Erik markutveckling AB, Stockholm stadshus AB och SGA fastigheter AB, Stockholm Business Region Development och Årsta Enskede Vantör stadsdelsförvaltning.

Tidplan

Programarbete

2012	Programarbete
Våren 2013	Programsamråd
Hösten 2013	Preliminär start första detaljplanen
Hösten 2013	Inriktningsbeslut i berörda nämnder och kommunfullmäktige
Årsskiftet 2014/2015	Preliminärt antagande första detaljplan. Genomförandebeslut i berörda nämnder och kommunfullmäktige.
2015	Preliminär start för genomförande

Lokaliseringsstudie för Larsboda industriområde

Våren 2012	Arbete med lokaliseringsstudien
2:a kv 2012	Redovisning av lokaliseringsstudien och beslut om eventuell fördjupad utredning inför inriktningsbeslut
Hösten 2013	Förslag till inriktningsbeslut för ett nytt livsmedelscentrum till fastighetsnämnden och exploateringsnämnden
Årsskiftet 2014/2015	Preliminärt genomförandebeslut i fastighetsnämnden

Utredning om utvecklingsmöjligheterna i de byggnader staden avser äga långsiktigt:

1:a kv 2012 – 1 kv 2013	Arbete med utredningen
2 kv 2013	Redovisning och kompletteringar
Hösten 2013	Inriktningsbeslut
Årsskiftet 2014/2015	Preliminärt genomförandebeslut i fastighetsnämnden

Ekonomi

Den totala investeringen klassas som ett stort projekt med en investeringsutgift överstigande 300 Mnr.

Fastighetskontoret uppskattar kostnaden för utredningen om vilka fastigheter inom Slakthusområdet staden avser att äga långsiktigt samt utvecklingen av dessa till 6 mnr. I utredningen kommer flera ekonomiska konsekvenser att belysas, både gällande investering, långsiktig lönsamhet men också gällande påverkan det löpande resultat m.m. Detta kommer sedan redovisas i samband med den totala

budgeten för stadens utveckling av området. Vidare uppskattas kostnaden för lokaliseringsstudien inom Larsboda industriområdet till 3 mnkr.

Eftersom förutsättningarna för projektet ännu ej är utredda saknas i detta tidiga skede ekonomisk redovisning för projektets totala exploateringsekonomi. En sådan kalkyl kommer att presenteras som underlag för kommande inriktningsbeslut. Exploateringsnämnden tog ett utredningsbeslut den 18 nov 2010 om att utreda förutsättningarna till exploatering inom Slakthusområdet, enlighet med Vision Söderstaden 2030, med en budget upp till 20 mnkr. Med detta reviderade utredningsbeslut vill exploateringskontoret utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets första grova bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett underlag för inriktningsbeslut preliminärt hösten 2013.

Risk

Det finns ett antal risker och osäkerhetsfaktorer i projektet:

- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårigheten med att kombinera vissa typer av verksamheter med bostäder, handel och kontor
- Komplexa trafikfrågor
- Höga investeringskostnader
- Många aktörer komplicerar samordning och genomförandet av projektet
- Vikande hyresintäkter för staden under utrednings- och genomförandetiden

Kommunikation

En kommunikationsplan har tagit fram för projektet.

Rapportering

Projektdirektivet har beretts i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret. Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

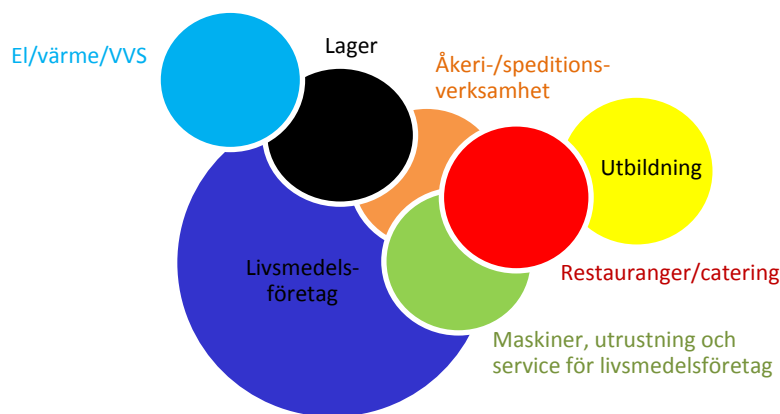
Redovisning av gjorda utredningar

Här redovisas i korthet huvudsakliga beslut och slutsatser av kulturhistorisk inventering och analys av Slakthusområdet, näringslivsanalys för Slakthusområdet, trafikinventering för Slakthusområdet, samt inventering av risker samt miljö- och hälsopåverkan inom Slakthusområdet i Stockholm

I näringslivsanalys för Slakthusområdet (Tyréns AB) konstateras att majoriteten av företagen i Slakthusområdet samverkar i någon mån med andra företag i området.

- De företag som i störst utsträckning samverkar är verksamma inom livsmedelsbranschen eller i någon stödjande bransch. De flesta samverkar i störst utsträckning med livsmedelsföretagen, vilket illustreras i figuren på nästa sida. För en tredjedel av företagen i området är samverkan med andra företag i området mycket viktig eller avgörande. Företag i branscherna åkeri/spedition, lager, maskiner och utrustning för livsmedelsföretag samt handel respektive tillverkning av livsmedel upplever samverkan som viktigast.
- Kundernas krav och behov är mycket drivande för hur företagen samverkar. Livsmedelsföretagen i området uppger följande faktorer som viktigast för att företaget ska nå sina visioner och mål (i nämnd ordning): 1) snabba leveranser till kunder, 2) närhet till kunder och 3) snabba leveranser från leverantörer, 4) specialanpassade lokaler samt 5) god tillgång till större vägar/trafikleder. Detta när de blir ombedda att prioritera. För samma företag är det viktigast att förbättra: 1) geografisk närhet till andra företag i samma bransch, 2) lokalernas anpassning till verksamheten, 3) snabba leveranser till kunderna, 4) effektiva transporter till och från området samt 5) hyresnivåerna.
- De företag som har restaurangkunder upplever möjligheten till snabba leveranser som mycket betydelsefull. Dessutom anser dessa företag att samlokaliseringen bidrar till deras förmåga att ge kunderna hög service, bl.a. genom att kunna komplettera eget sortiment med branschkollegors. Företag med grossistkunder upplever läget som fördelaktigt främst för att det underlättar transportlogistiken, både till, från och inom området. Dessa transporter går ofta till de stora detaljhandelskedjornas centraler i t.ex. Jakobsberg och Jordbro.

*Schematisk illustration av hur olika branscher i livsmedelsklustret samverkar med varandra.
Observera att cirklarnas storlek inte har något samband med verksamheternas storlek eller dylikt.*



Källa: Näringslivsstudie – Slakthusområdet, Tyréns, 2011

I kulturhistorisk inventering och analys (Nyréns) konstateras att Slakthusområdet rymmer flera byggnader och miljöer av mycket stort kulturhistoriskt värde. I utredningen har området analyserats och beskrivits både sammantaget och som enskilda objekt. Nyréns har även värderat hur känsliga byggnader och miljöer är för förändringar, vilket redovisas i figurerna nedan.

- Området utmärks idag av en relativt brokig helhet där de ursprungliga byggnaderna fungerar starkt sammanhållande. Utöver den tidstypiska arkitekturen och variationsrikedomen, ger de ett historiskt djup till området som inte är möjligt att skapa vid nyproduktion.
- Planerade åtgärder för byggnader med högst klassificering bör ha karaktären av varsam ombyggnad och restaurering. Exteriört är byggnadsbeståndet i många fall välbevarat och i de fall ändringar har genomförts kan förlorade värden i många fall återskapas. Gator och platser i områdets norra del är de som bäst beskriver den ursprungliga väst-östliga produktionslinjen. Dessa delar är viktiga att bevara och utveckla.
- En utveckling av området ger möjlighet till att tillvarata områdets kulturhistoriska värde. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen tillsammans med områdets historia ger förutsättningar att skapa ett för Stockholm helt unikt område.

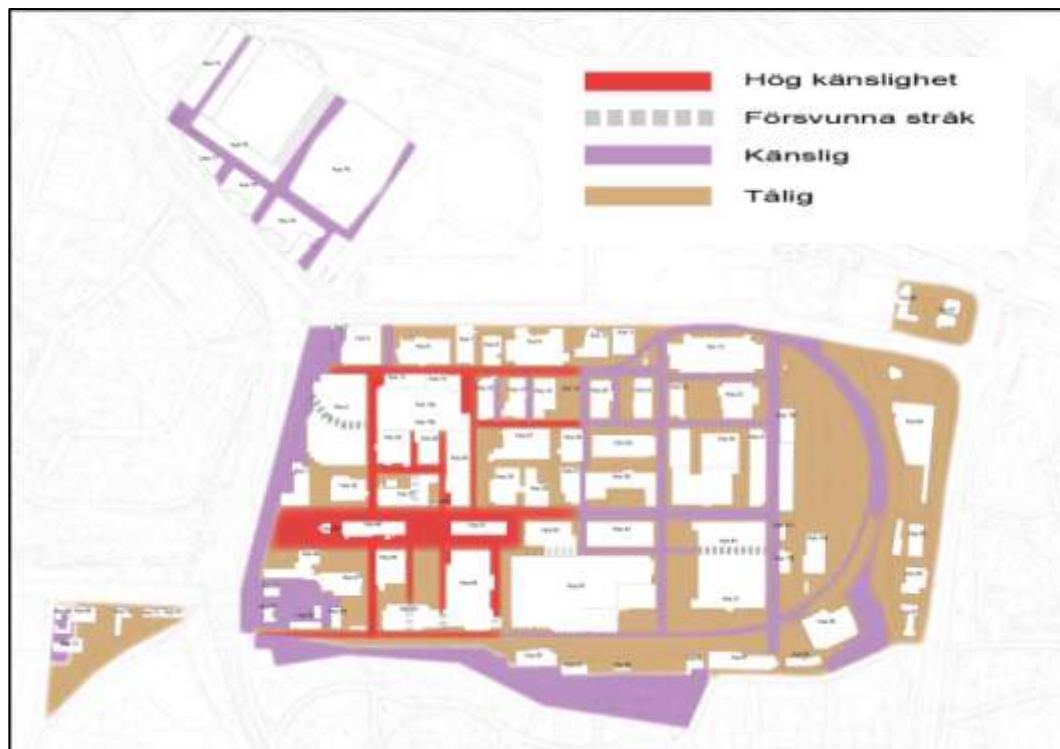


Bild: Analys av områdets känslighet/tålighet: Yttre miljö - exteriörer. Nyréns, 2011

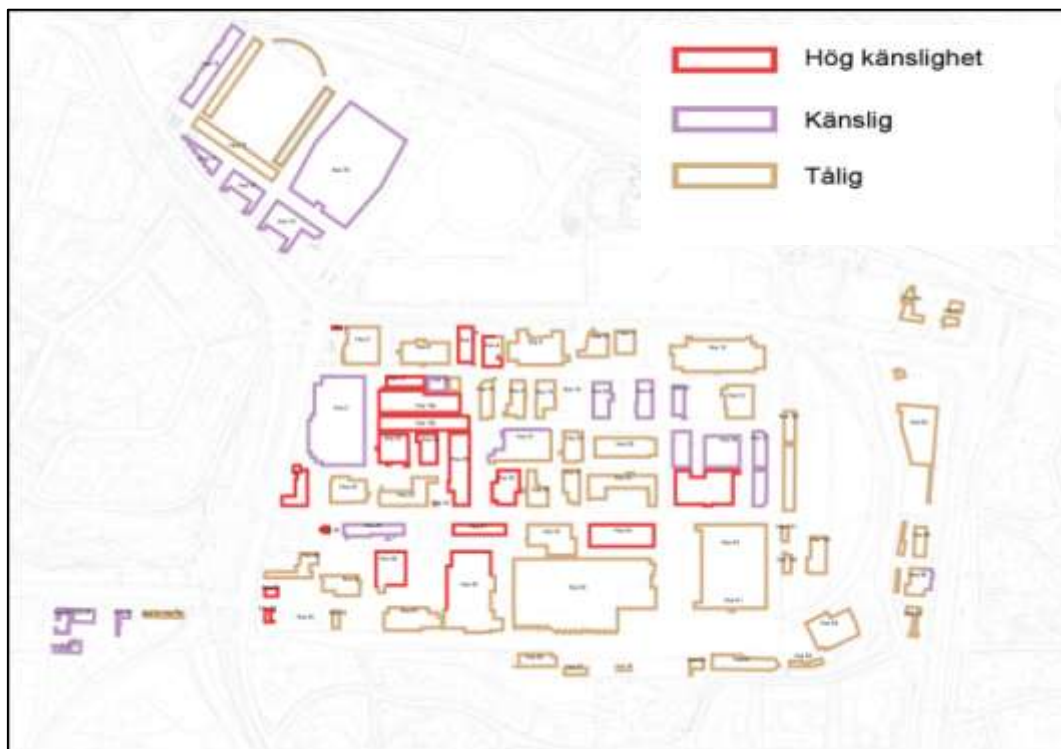


Bild: Analys av områdets känslighet/tålighet: Byggnader - exteriörer. Nyréns, 2011

Inventering av risker samt miljö- och hälsopåverkan inom Slakthusområdet i Stockholm (Vectura AB och Brandskyddslaget AB. Ur risksynpunkt är det totalt sex verksamheter inom Slakthusområdet som skulle behöva beaktas vid en eventuell ändrad markanvändning, med hänsyn till hantering av brandfarliga varor eller giftiga gaser. I figuren på nästa sida är de fastigheter markerade med rött där det finns en eller flera verksamheter som genererar stora störningar ur riskhänseende.

Två av dessa är de stora frys- och kyllageranläggningar som Länsstyrelsen utreder huruvida de ska klassas som s.k. farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor. Verksamheterna innebär fara för att olycka ska orsaka allvarliga skador på människor eller miljö, p.g.a. de stora mängder ammoniak som används i frys- och kyllageranläggningarna. Av de verksamheter som har tillståndspliktig hantering av brandfarlig vara bedömer Brandskyddslaget att de tre bensinstationerna söder om Slakthusområdet samt en rökeriverksamhet på Hallvägen kan innebära olyckor som kan medföra konsekvenser inom områdena kring respektive anläggning.

I utredningen konstaterar Vectura även att de största miljö- och/eller hälsoproblemen gäller bullerstörningar samt luktolägenheter. I figuren på nästa sida är de fastigheter rödmarkerade där det finns en eller flera verksamheter som genererar stor påverkan på miljö och/eller hälsa.

- Bullerstörningar generas främst av tunga fordon samt kyl- och ventilationsaggregat vid de stora distributionscentralerna, i anslutning till frys- och kyllageranläggningarna.
- Luktolägenheter kan uppkomma från verksamheter med hantering och tillverkning av kött- och charkprodukter.
- På grund av risken för trafik-, buller- och luktproblematik kan samlokalisering av befintliga verksamheter med exempelvis bostäder medföra problem. Risk finns att störningar och olyckor ökar, vilket skulle kunna leda till begränsningar för vissa befintliga verksamheter inom området.

Skyddsåtgärder avseende buller och luktande utsläpp kan övervägas för att ytterligare möjliggöra samlokalisering med bostäder eller andra störningskänsliga verksamheter.

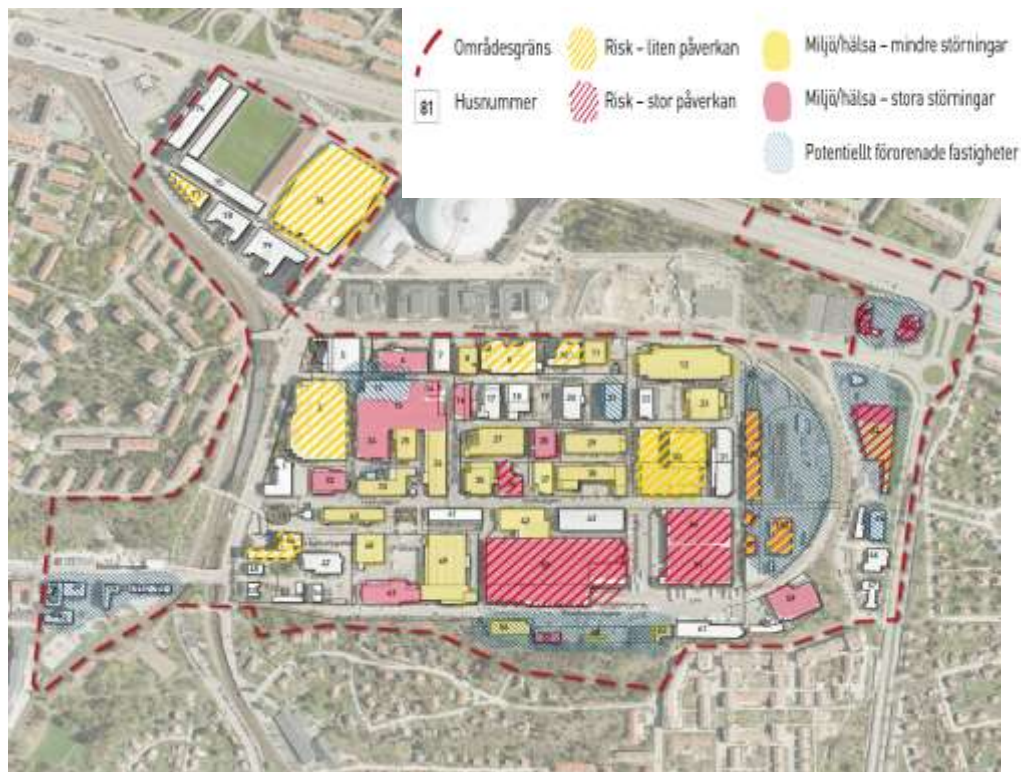


Bild: Verksamheter med risk och/eller miljö- och hälsopåverkan, Vectura och Brandskyddslaget, 2011

I trafikinventering för Slakthusområdet (WSP) redovisas det att området har många tunga transporter och inte är utformat för gång- och cykeltrafik. I figuren nedan är det tydligt hur anpassat området idag är till omfattande lastning och lossning respektive tung trafik, med hänsyn till hur många uppställnings- och angöringsplatser som finns.

- Få entréer finns till Slakthusområdet. Lokalgatunätet inne på Slakthusområdet är väl förgrenat och oftast namngivet. Utöver de namngivna lokalgatorna finns ramper och körbara gårdar/gränder mellan i stort sett varje byggnad.
- Slakthusområdet är i det närmaste helt trafikintegrerat med en hög grad av komplexitet och ständiga konfliktande trafikbehov. Inne i området blandas allt från tunga fordon till truckar och gående. Det är en synnerligen olämplig trafikmiljö för oskyddade trafikanter, särskilt för svaga trafikantgrupper som barn och äldre eller funktionshindrade.

- Slakthusområdet genererar mycket tung trafik. Verksamheterna i den sydvästra delen av Slakthusområdet svarar för uppskattningsvis 70 % av alla transporter i området.

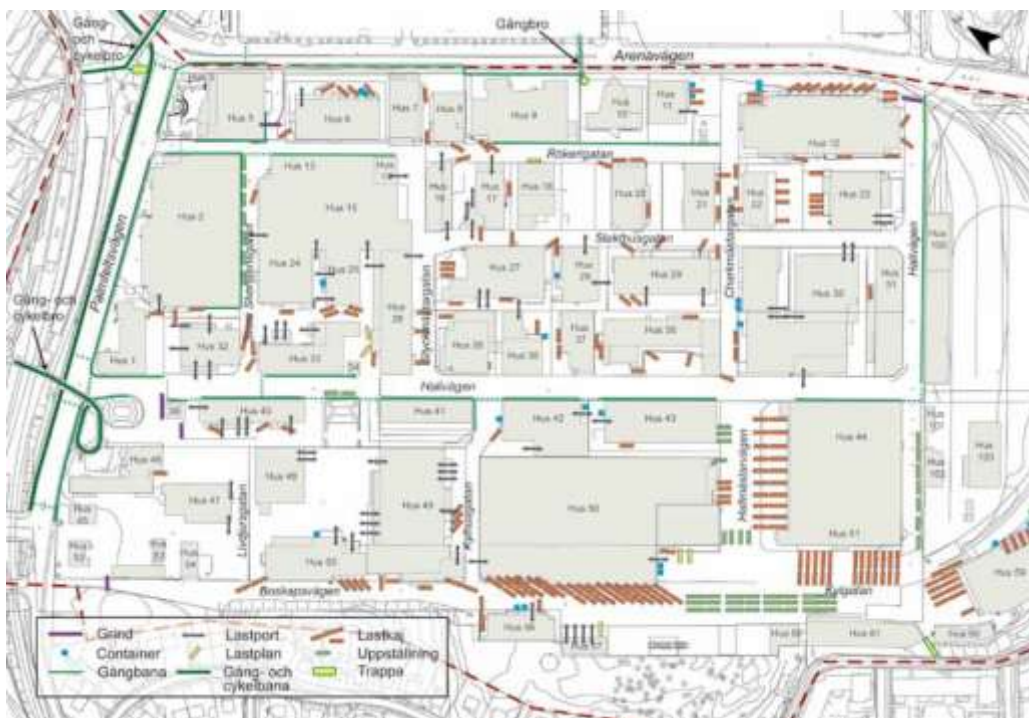


Bild: Inventering lastportar, lastplan, lastkajer, grindar, containrar m.m. WSP, 2011

Slutsatser av gjorda utredningar

Sammanfattningsvis visar en sammanvägning av utredningarna att verksamhetssituationen är komplex. Bedömningen är att mer än hälften av verksamheterna i området är förenliga med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030. De bedöms således kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet i Slakthusområdet även om det utvecklas för en blandad stadsbebyggelse, med bland annat bostäder. En sjättedel av företagen i området bedöms dock vara olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjeeffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse. Orsakerna till att vissa verksamheter bedömts som olämpliga att kombinera med blandad bebyggelse är främst tunga transporter till, från och/eller inom området men även buller och/eller lukt.

Vilka exakta enskilda företag som kommer att påverkas beror på var bostäderna föreslås lokaliseras inom Slakthusområdet. Men mot bakgrund av miljö- och riskinventeringen kommer dock frys- och kyllageranläggningarna, vid en utveckling mot en blandad markanvändning i Slakthusområdet, oavsett var bostäderna föreslås lokaliseras, inte kunna vara kvar i området. Detta pga. att frys- och kyllageranläggningarna hanterar stora mängder ammoniak och alstrar mycket tung trafik.

Slakthusområdets historia och karaktär tillsammans med företagens långa historia där, har resulterat i goda relationer som både skapar fördelar för och begränsar företagens utveckling. Kulturmärkta byggnader, trånga vägar, bebyggelse i nära anslutning till Slakthusområdet etc. gör att det är svårt för företag att expandera och utvecklas i området. Det är exempelvis svårt att kraftigt öka transportvolymen eftersom området inte kan hantera så många fler eller tyngre transporter än vad som sker idag.

Beskrivning av Larsboda industriområde

Syftet med lokaliseringsstudien är att utreda om Larsboda industriområde är en lämplig plats för etablering ett nytt livsmedelcentrum.

Larsboda industriområde i Farsta är ett intressant område att studera möjligheterna att etablera ett nytt livsmedelcentrum. Industriområdet ligger nära Slakthusområdet och flera stora trafikleder och ligger relativt nära Stockholms innerstad. Området är c:a 50 000 kvm stort fördelat på fastigheterna Sillö 4 och Farsta 2:1 som staden genom exploateringskontoret äger. Inom fastigheten Sillö 4 är mark idag upplåten för krossverksamhet till Skanska. De verksamheterna är planerade att avvecklas. För Larsboda industriområde finns en gällande detaljplan (Dp 2007-39625-54) som medger industriändamål.



Bild: Gällande detaljplan för Larsboda industriområde (Dp 2007-39625-54)



Bild :Orienteringsbild

Exploateringskontorets och fastighetskontorets synpunkter och förslag till beslut

Sammanfattningsvis visar en sammanvägning av utredningarna att verksamhetssituationen är komplex. I Slakthusområdet finns det drygt 250 företag. Livsmedelsföretagen utgör tillsammans med de stödjande företagen totalt 39 % av alla företag i området. Övriga företag i området är dock varken livsmedelsföretag eller stödjande företag, utan återfinns inom andra branscher, där den största gruppen av företag är konsult och företagstjänster (inom t.ex. juridik, ekonomi, rekrytering).

Bedömningen är att majoriteten av verksamheterna i området är förenliga med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030. De bedöms således kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet i Slakthusområdet även om det utvecklas för en blandad stadsbebyggelse, med bland annat bostäder. Mot bakgrund mot detta föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden tar ett reviderat utredningsbeslut och ger kontoret i uppdrag att utreda hur Slakthusområdet kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enligt planeringsinriktningen för Slakthusområdet. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets första grova bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder.

Även om det planeras för en stor andel bostäder inom Slakthusområdet bedömer staden att det i framtiden även kommer att finnas ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler i området. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att för de fastigheter och byggnader som staden avser att äga långsiktigt, utreda vilka verksamheter som kan inrymmas i enlighet med den föreslagna planeringsinriktningen för Slakthusområdet som även ger staden en bra långsiktigt ekonomisk avkastning.

Livsmedelsverksamheten är en viktig tillgång för Stockholm, sett till både omsättning och antal arbetstillfällen. Samtidigt står Stockholms stad inför utmaningen att skapa fler bostäder och växa på ett klokt sätt. För att detta ska vara möjligt behöver staden bli tätare och den centrala staden utvidgas. Slakthusområdets centrala läge gör att det behöver integreras bättre med sin omgivning och bli en del av den centrala staden, där bostäder och verksamheter kan samexistera.

Mot ovan angivna bakgrund blir det således viktigt att dels ta ansvar för att leveranserna av livsmedel kan fortsätta med samma trygghet och kvalitet som idag, dels utveckla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Utredningarna visar dock att ca en sjättedel av företagen i området bedöms vara olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjeeffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse.

Mot bakgrund mot detta föreslår fastighetskontoret att parallellt med programarbetet för Slakthusområdet och i syfte att säkerställa livsmedelsklustrets fortlevnad, att fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att genomföra en lokaliseringsstudie inom Larsboda industriområde för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum.

SLUT