



## **Bilaga B – Stora investeringsprojekt**

### **Liljevalchs**

Liljevalchs konsthall är en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Byggnaden ritades av arkitekt Carl Bergsten och är blåklassad, det vill säga har högsta bevarandeklass, i stadsmuseums klassificeringslista. Konsthallen ägs av Stockholms stad och invigdes 1916 som den första självständiga och offentliga konsthallen för samtida konst i Sverige. Liljevalchs konsthall förvaltas sedan årsskiftet 2010/2011 av fastighetsnämnden.

Konsthallen har ett visst underhållsbehov och planlösningen är inte optimal för dagens utställningsverksamhet. Därtill har konsthallen ett antal brister som behöver lösas, till exempel dåliga logistikutrymmen, för små teknik- och lagerutrymmen, för få besöks-toaletter med mer. Husets tekniska standard är också i vissa delar undermålig, vilket bland annat leder till hög energianvändning.

Fastighetskontoret fick utredningsbeslut i fastighetsnämnden i november 2012. Under 2013 har ett utredningsarbete och en arkitektävling för en ny tillbyggnad genomförts. Arbetet kommer att fortsätta under 2014 då också ett inriktningsbeslut planeras att tillställas nämnden.

### **Stadsbiblioteket**

Fastighetskontoret äger Stadsbibliotekets huvudbyggnad, ritad av Gunnar Asplund, basarna mot Sveavägen, Annexet, där Internationella delen av biblioteket finns, och de två lamellhusen mot Odenplans tunnelbanestation.

Fastighetskontoret utreder nu med hjälp av bland andra kulturförvaltningen hur Stadsbiblioteket och intilliggande byggnader ska kunna bevaras och utvecklas.

Kulturförvaltningen önskar att bibliotekslokalerna utvecklas och bland annat för att medborgarna ändrat sitt beteende i biblioteket men också för att biblioteket behöver öka kapaciteten för att kunna ta emot den förväntade tillströmningen av besökare från Citybanans nya tågstation vid Odenplan och från nya stadsdelen Hagastaden.

Byggnaderna har även tekniska brister som behöver åtgärdas, exempelvis dränering, och det finns krav från myndigheter som inte uppfyllts på ett bra sätt, till exempel tillgänglighet.

Ett reviderat utredningsbeslut har tagits i Fastighetsnämnden under 2013. Fastighetskontoret planerar mot denna bakgrund att återkomma med ett förslag till inriktningsbeslut under år 2014.

## **Stadsmuseum**

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 (under mark) som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver Stockholms stadsmuseum i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter. För att anpassas byggnaden till gällande myndighetskrav samt för att energieffektiviseras är behovet av att rusta upp Södra stadshuset stort. Stockholms Stadsmuseum önskar också modernisera sin museiverksamhet och behöver större och bättre, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler.

Fastighetskontoret har gjort en utredning som visar att genom att omdisponera och utnyttja lokalerna mer effektivt skapas förutsättningar för Stadsmuseet att utvecklas i önskad riktning. Den 18 juni 2013 beslutade kultur- och fastighetsnämnden att godkänna inriktningsbeslut och att ta fram underlag för genomförandebeslut ska tas fram av fastighetskontoret och kulturförvaltningen. Avsikten är att återkomma med ett förslag till genomförandebeslut under år 2014.

## **Gasverket internationell scen**

Ett utredningsbeslut fattades i mars 2011 för utredning av ett kulturkluster i gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden. Projektet syftade till att skapa förutsättningar för att etablera en internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus i Bobergs gasklockor från 1890-talet samt ev. ytterligare byggnader i gasverksområdet i Hjorthagen.. Fastighetskontoret fann under utredningen att projektet inte kan genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora nedskrivningar från stadens sida. Därav fattades ett reviderat utredningsbeslut i mars 2013 där fastighetskontoret vidare ska utreda ett projekt med en (1) gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass med modern akustik och teknik. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret där en av gasklockorna överförs till fastighetskontoret vid antagen detaljplan. Projektets förutsättningar kommer utredas under 2013 och förslag till inriktningsbeslut planeras att kunna presenteras för nämnden i början av 2014.

## **Östermalmshallen**

Fastighetskontoret äger anrika Östermalmshallen vid Östermalmstorg. Saluhallen har idag många brister: den ger ett årligt underskott, lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Brand och utrymmesfunktioner är också i behov av förbättring och sophantering har stora brister. Ett flertal tekniska installationer är föråldrade och behöver ersättas med nya. Som en del av att bli en stad i världsklass 2030 är en upprustning och utveckling av Östermalmshallen en del av en övergripande förbättring av hela platsen kring hallen med intilliggande torg och gator.

Ett utredningsbeslut fattades i december 2009 i fastighetsnämnden där fastighetskontoret uppdrogs att utreda förutsättningarna för utveckling och upprustning av saluhallen. Ett reviderat utredningsbeslut fattades november 2012 för att ta fram ett beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Östermalmshallen med flera alternativa investeringar. I augusti 2013 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut

om ett utvecklingsalternativ för Östermalmshallen. Förslaget till utveckling av Östermalmshallen omfattar även intilliggande fastighet Riddaren 13. För att kunna genomföra den totala upprustning och utveckling som krävs av östermalmshallen och Riddaren 13 kommer byggnaderna evakueras och salustånden förläggas till en tillfällig saluhall på Östermalmstorg. Fastighetskontoret avser återkomma till nämnden med ett genomförandebeslut 2014.

Stockholms stad äger som framgår av ovan grannfastigheten till Östermalmshallen, Riddaren 13. Fastigheten är även den i behov av generell upprustning samt åtgärder för att uppfylla gällande myndighetskrav. Kontoret avser att koppla samman byggnaden med saluhallen för förädling och utveckling av kommersiellt koncept vilket ingår att utreda i inriktningsbeslutet för Östermalmshallen.

### **Tekniska nämndhuset**

I ett gemensamt ärende tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och miljönämnden har fastighetsnämnden i april 2013 godkänt inriktningen om att etablera ett nytt tekniska nämndhus i Söderstaden på den tomt där idag Söderstadion står samt inriktningen att de berörda tekniska förvaltningarna ska flytta dit under 2018. Fastighetskontoret har i uppdrag att leda och samordna arbetet. Kontoret avser återkomma med ett genomförandebeslut under 2015. Tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret så genomför fastighetskontoret en arkitekttävling under 2013/14. Resultatet planeras att redovisas juni 2014.

### **Medborgarhuset**

Fastighetskontoret utreder utvecklingsmöjligheterna för Medborgarhuset vid Medborgarplatsen. Byggnaden har stora brister vad gäller tekniska installationer och tillgänglighet som också utreds. Kontoret planerar tillstålla nämnden ett inriktningsbeslut vid årsskiftet 2013/2014. Därefter kommer kontoret fortsätta utreda en utveckling av Medborgarhuset till en mötesplats för boende och besökare med fokus på ungdomar. I inriktningen så kommer stort fokus ligga på att förbättra tillgängligheten i och till huset och de verksamheter som finns i byggnaden. Medborgarhuset kommer fortsatt att vara disponerat för offentliga lokaler såsom bad och bibliotek.

### **Samverkanscentralen**

Stadsbyggnads-, trafik-, fastighets- och exploateringsnämnden beslutade i augusti 2010 att starta upp planeringen för en samverkanscentral invid Lindhagensgatan på Kungsholmen. Den komplicerade och unika byggnaden har tagit sin form tillsammans med de myndigheter och organisationer som avser att samverka. Byggnaden är utvecklad enligt högsta krav på hållbarhet och tillgänglighet samt med mycket hög säkerhet för de inhysta samhällsviktiga funktionerna. Under det sista året har projektet jobbat för att ställa ut detaljplanen som är planerad i december och säkerställa slutkostnaden för projektet genom olika utredningar och åtgärder i programhandlingar inför utskicket av förfrågningsunderlag för upphandlingar av totalentreprenör i december 2013.

Under första halvåret 2014 planeras arbetet med detaljplanen att slutföras och upphandling av totalentreprenör kommer att genomföras och utveckling av förvaltningsorganisationen startas. Hyresavtal med hyresgästerna planeras att tecknas senast mars 2014. Förslag till genomförandebeslut kommer att tillställas nämnden under första kvartalet 2014. från kontoret planeras i början 2014. Byggstarten och byggprojektering planeras till juni 2014 och första inflyttning är beräknad till december 2016.

Gällande beslut för planeringsaktiviteter omfattar totalt 131 mnkr för arbete fram till och med genomförandebeslut och 10 mnkr under 2014 för att färdigställa planeringsarbete inför genomförandefasen. Så planeringskostnaden för byggherren är 141 mnkr.

### **Slakthusområdet och Larsboda**

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden innehåller också en vision för Slakthusområdet. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. I Slakthusområdet finns ca 300 000 kvm industriområde med drygt 250 företag. Livsmedelsföretagen bedöms idag tillsammans med de stödjande företagen utgöra totalt ca 35 % av alla företag i området..

En målsättning med visionen om det framtida slakthusområdet är att skapa en blandad stadsdel med bostäder, kontor och övriga verksamheter. En unik karaktär önskas som baserar sig på och synliggör traditionen och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade. Utvecklingen innebär dock att vissa typer av verksamheter som idag finns i området, exempelvis de som kräver stor logistik inte kan vara kvar. För att bland annat utreda detta fattades ett gemensamt utredningsbeslut i december 2011 med exploateringskontoret.

Fastighetskontoret ska i ovan nämnda utvecklingsuppdrag ansvara för två utredningar. Dels identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt, dels att utreda vilka utvecklingsmöjligheter som finns i dessa. Bakgrunden är att staden idag äger ett stort antal fastigheter i Slakthusområdet. Byggnaderna är delvis kulturhistorisk klassificerade och inrymmer varierade verksamheter.

Den utredning om utvecklingsmöjligheterna i de byggnader staden avser äga långsiktigt i Slakthusområdet pågår sedan hösten 2012. Förslag till inriktningsbeslut planeras till kvartal 4 2014. För båda utredningarna planerar FSK att gå fram med ett reviderat utredningsbeslut till fastighetsnämnden till årsskiftet 2013/2014, detta för att genomföra ytterligare utredningar under tiden fram till inriktningsbeslutet.

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag att utreda om Larsboda industriområde är en lämplig plats att etablera ett nytt livsmedelscentrum i Stockholm. Utredningen genomfördes under våren 2012. Två olika idéförslag togs fram under utredningen som visar på möjlig placering av byggnader samt hur flöden och logistik kan lösas. Det sammanvägda resultatet av genomförd lokaliseringsstudie visar att det finns

goda förutsättningar att etablera ett nytt livsmedels centrum inom Larsboda industriområde.

I juni 2012 fick fastighetskontoret ett utökat uppdrag från fastighetsnämnden att göra en fördjupad utredning av ett livsmedelscentrum i Larsboda livsmedelcentrum. De fördjupade utredningarna för Larsboda livsmedelscentrum ska genomföras fram till inriktningsbeslutet. Förslag till inriktningsbeslut planeras att presenteras för nämnden till kvartal 4 2014.

### **Ny förvaltningsbyggnad i Tensta**

Fastighetskontoret genomförde under 2011 en utredning som studerade alternativa förslag för nytt stadsdelskontor i Tensta åt Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. På en av fastigheterna, Kämpinge 2, står idag en skola som är stängd och som ägs av SISAB. Utredningen visar att fastigheten är en bra för placering av en förvaltningsbyggnad med att det inte är lämpligt och inte heller lönsamt att bygga om Kämpingeskolan till en kontorsbyggnad utan att alternativet att riva den gamla byggnaden och uppföra en ny är bättre. Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning tog i oktober 2011 ett inriktningsbeslut att inriktningen ska vara att låta bygga ett nytt stadsdelskontor i Kvarteret Kämpinge 2 i Tensta och att ge i uppdrag till fastighetskontoret att beställa förslagshandlingar.

Utbildningsnämnden beslutade i juni 2013 att godkänna inriktningen att placera en central förvaltning i en gemensam förvaltningsbyggnad i Tensta och gav i uppdrag åt utbildningsförvaltningen att ta fram ett genomförandeförslag i samverkan med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning och fastighetskontoret.

Under 2013 har fastighetsnämnden godkänt ett utredningsbeslut att fastighetskontoret ska börja utreda en ny förvaltningsbyggnad i Tensta i kvarteret Kämpinge 2 för att inrymma utbildningsförvaltningen och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning. Kontoret avser återkomma till nämnden med förslag till inriktningsbeslut under 2014.

### **Kista Gård**

Byggnaderna ägs idag av exploateringskontoret, och fastighetskontoret förvaltar dem som förvaltningsuppdrag. Kontoret har fått i uppdrag att utveckla ett nytt koncept för byggnaderna. Syftet är att skapa en hållbar verksamhet i gården, en verksamhet som går i linje med den nya stadsparken. Efter ett godkänt genomförandebeslut från fastighetsnämnden kommer förvaltningsuppdraget upphöra och fastigheterna kommer att överföras till fastighetskontoret. Samtliga byggnader inom Kista Gård 1 & 2 kommer då att ägas av fastighetskontoret. Total investeringsbudget för Kista Gård ligger på cirka 37 mnkr, med en bedömd direktavkastning på 5,8 %. Hyresavtal finns tecknat. Slutfasen av projektering pågår beräknas vara klart till årsskiftet, upphandling entreprenad början av 2014, igångsättning entreprenad våren 2014.!!

## Hjorthagshallen

Exploateringen i Norra Djurgårdsstaden medför behov av nya skolor, förskolor etc. Programarbete pågår med en ny skola som förväntas öppnas i området under 2018. I samband med dess öppnande behövs en idrottshall, varför stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret bett idrottsförvaltningen och fastighetskontoret att starta programarbete för en fullstor idrottshall invid Hjorthagens IP. Exploateringskontoret önskar också att fastighetskontoret planerar in ett bottenplan i hallen med bilparkeringar. I mars 2013 togs beslut i stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för området. Den 27 augusti 2013 tog fastighetsnämnden beslut om utredning av Hjorthagshallen. Kontoret planerar att återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut under år 2014.

## Enkla hallar

Under de senaste två åren har idrottsnämnden satsat på att bygga enkla nya hallar i Stockholm som ett led i ökad efterfrågan på idrottshallar samt snabbare förändringar i samhällsutvecklingen. Behovet av idrottshallar är stort. Vi har 500 föreningar i Stockholm. Enkla hallar är ett sätt att bygga fler och enklare hallar till en lägre kostnad som motsvarar föreningarnas behov när det gäller bl.a. mått, omklädningsrum och förråd men inte dyra material och exklusiva lösningar. Föreningarna efterfrågar endast funktionen.

## Upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall

I förslag till budget för 2013 finns 10 mnkr avsatt för fortsatt projektering av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Resterande medel inom en total ram på 290 mnkr fördelas enligt föreslagen investeringsplan med 50 mnkr 2014 och resten 2015 och 2016. Kontoret räknar med att ha ett underlag för gemensamt genomförandebeslut, tillsammans med idrottsförvaltningen, klart under hösten 2013.

## Konstgräsplaner

Idrottsnämnden har under de senaste 10-15 åren satsat på att bygga om grusplaner till konstgräs fotbollsplaner som ett led i ett ökat fotbollsintresse. Konstgräs kan nyttjas större delen av året samt kräver mindre skötsel än naturgräs. Konstgräs är också ett bättre underlag för spelarna. Konstgräs fotbollsplanerna ger en standardhöjning och en stabilare kvalitet. Varje år bygger fastighetskontoret 3-5 nya konstgräs fotbollsplaner samt lägger nytt gräs på cirka 3 stycken per år.

## Gubbängen, nytt sportfält

I planeringen av den nya stadsdelen på Årstafältet är en av förutsättningarna att rugbyplanerna på Årstafältet kan flyttas till Gubbängsfältet inom Farsta stadsdelsområde. Förstudier har utförts av idrottsförvaltningen och exploateringsnämnden vilket lett fram till ett utvecklingsförslag. I förslaget anläggs en fullstor konstgräs fotbollsplan inklusive belysning samt två fullstora naturgräsplaner för rugbyverksamhet, en belyst

motionsslinga runt fältet samt servicefunktioner för omklädnad, toaletter, café, klubbhus, utomhusgym, cykel- och kompletterande bilparkering m m. Förslaget stämmer bra överens med idrottsnämndens långsiktiga intentioner att möjliggöra för mer och fler aktiviteter för motion och rekreation. Förslaget innebär en detaljplaneändring av fältet från parkmark till idrottsmark. Totalt uppskattas investeringen uppgå till ca 60 mnkr vilket innebär en uppskattad hyreskostnad för idrottsnämnden om ca 4 mnkr.

### **Vanadisbadet**

Vanadisbadet är ett bad som har varit stängt de senaste 7 åren. Badet byggdes på 1930-talet och ska nu öppnas på nytt efter ett stort tryck från medborgarna. Detta bad kommer att behålla sin 30-tals arkitektur med anpassade byggnader. Badet kommer uppfylla moderna krav när det gäller tillgänglighet, brandsäkerhet och arbetsmiljökrav. Badet öppnas till sommaren 2014.