



Handläggare
Royne Julin
08-508 269 27
royne.julin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-01-27

Ändrad användning och konvertering av hus 7 och 8 i Slakthusområdet. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret utreda ändrad användning samt konvertering till klimatsmarta byggnader av hus 7 och 8 i Slakthusområdet för 2 mnkr.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Följande ärende behandlar en förestående omvandling av hus 7 och 8 i Slakthusområdet från industriverksamhet till restaurang, café och butiksverksamhet. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska utvecklas med energieffektiva och energismarta lösningar för att uppfylla stadens långsiktiga ekonomiska-, ekologiska- och sociala hållbarhetsmål.

Fastighetskontoret begär 2 mnkr för att utreda ändrad användning samt hur ombyggnad ska utföras för att konvertera husen till klimatsmarta byggnader.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 027 040
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Projektet ingår i *GrowSmarter*; det EU-finansierade projekt som initierats av miljöförvaltningen och som Stockholm under de kommande fyra åren ska driva, tillsammans med Köln och Barcelona, för att utveckla energismarta teknislösningar.

Utlåtande

Bakgrund

Våren 2014 sammankallade miljöförvaltningen förvaltningar och bolag inom Stockholms stad tillsammans med industriella företag för att söka medel från EU-programmet *Horizon 2020* och utlysningen *Smart Cities and Communities*.

Horizon 2020 är EU:s nya ramprogram och tillika världens största satsning på forskning och innovation och har en total budget på runt 80 miljarder euro. Programmet syftar till att stärka Europas position i världen och är en central del i *Europa 2020-strategin* för smart och hållbar tillväxt för alla.

Fokusområden inom *Horizon 2020* är hög vetenskaplig kvalitet, industriellt ledarskap och samhällliga utmaningar. Inom det sistnämnda området har sju utmaningsområden definierats, där det tredje av dessa behandlar säker, ren och effektiv energi. Inom detta område återfanns utlysningen *Smart cities and communities* som nu alltså finansierar projektet *GrowSmarter*, det vill säga det projekt som initierades av miljöförvaltningen och som Stockholm nu ska driva tillsammans med Köln och Barcelona, sedan projektet i oktober beviljades medel.

Projektet löper från 1 januari 2015 till 31 december 2019 och i samarbete med Stockholmshem, trafikkontoret, fastighetskontoret, Skanska, Dalkia, Fortum, Envac, Carrier, Info24, IBM, Inero E-Mobility och KTH ska 12 olika, smarta tekniska lösningar implementeras, demonstreras, följas upp och valideras i demonstrationsområdet Årstasiten. Årstasiten inkluderar Valla Torg, Slakthusområdet och Hammarby Sjöstad.

Stockholms stad via miljöförvaltningen har byggt ett konsortium bestående av 39 deltagande städer, industripartners och akademi och leder hela det internationella projektet och är – tillsammans med Köln och Barcelona – så kallade *Lighthouse cities*, vilket innebär en betydande roll i projektet då det är i dessa städer konkreta åtgärder utförs och sedan demonstreras för övriga deltagare. Demonstrationerna är i sig inte projektets huvudmål utan en metod för att validera affärsidéer och smarta lösningar för de fem följärstäderna samt i förlängningen för att sprida dessa på den europeiska marknaden.

I projektet kommer fastighetskontoret att delta med två byggnader inom Slakthusområdet – hus 7 och 8 – som båda är kulturklassade och har tilldelats nivå blå enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Byggnaderna har ett bra läge och ligger centralt för att dra publik/besökare in i området. Hus 7 ligger vid det lilla torg som utgör knutpunkt för stråket mellan Slakthusområdet/Globenområdet och Rökerigatans tilltänkta handelsstråk. Den gamla hudboden med ett pärlband av rum utefter fasaden lämpar sig för mindre butiker, café och mindre tillverkningsverksamhet. Hus 8, gamla tarmrenseriet, är beläget intill hus 7 vid det lilla torget. Byggnadens huvuddel består av ett enda centralt rum som om det öppnas upp till sin ursprungliga rymd blir en unik restaurangsal under taklanterninens ljus. De två byggnaderna har inte varit i uthyrbart skick på cirka 10 år, vilket medfört en minskad hyresintäkt för kontoret.

Mål och syfte

I den kommande stadutvecklingsplanen för Slakthusområdet ska användning av dessa byggnader ändras från industriverksamhet till restaurang, café och butiksverksamhet. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ska utvecklas med energieffektiva och energismarta lösningar för att uppfylla stadens långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsmål.

Kontoret planerar att använda renoveringen av hus 7 och 8 som en modell för hur resterande byggnader som kontoret förvaltar i området kan renoveras. Renoveringen av övriga byggnader sker i samband med den påbörjade utvecklingen av hela Slakthusområdet.

Åtgärder

Ombyggnad med bevarande och återställande av kulturhistoriska värden med hjälp av Stadsmuseet samt energismarta lösningar. De lösningar som beviljades EU-stöd är i korta drag:

1. Långtgående energieffektivisering av 6 bostadshus i Valla Torg
2. Långtgående energieffektivisering av 2 industribyggnader i Slakthusområdet.
3. Energieffektivisering av BRF bostadshus i Årstahöjden
4. Smart byggnadslogistik och fordon med alternativa bränslen
5. Smarta energisparande hyresgäster med information
6. Smart lokal elproduktion och integration med byggnader och nät
7. Smart belysning, trafikstolpar som hub för kommunikation

8. Spillvärme och lokal värme integration med nya affärsmodeller
9. Smart avfallshantering, avfall till el, värme och biogas för fordon
10. En öppen konsoliderad big data plattform
11. Hållbara leveranser
12. Smart trafikstyrning
13. Alternativt bränsle drivna fordon för minskade koldioxidutsläpp och förbättrad luftkvalité
14. Smarta mobilitetslösningar

Tidplan

Projektet beräknas starta under kvartal 1 2015 med projektplanering och därefter produktion under 2016. Inflytt av nya hyresgäster är planerat till kvartal 4 2016. Uppföljning och utvärdering av GrowSmarter sker under 2017 och 2018.

Organisation

Miljöförvaltningen koordinerar hela det internationella projektet men har även en Site manager för att koordinera alla delarna av Stockholms demonstrationsprojekt.

På fastighetskontoret kommer projektledare Royne Julin vara ansvarig handläggare. Övriga deltagare från fastighetskontoret är genomförandeprojektledare Lars Arne Roos, hållbarhetsstrateg Daniel Edenborgh, energisamordnare David Hälleberg, energioptimerare Peter Thomsson, arkivarie Eva Ioannidis, kundförvaltare Dario Flyberg och teknikförvaltare Chris Nordin.

Ekonomi

Utredningsskedet bedöms kosta 2 mnkr. Konsulter kommer att anlitas för program och systemhandling.

Projektet tillförs ett visst EU-bidrag som baseras på att målen i GrowSmarter uppfylls. Bidrag ges för de merkostnader som uppstår för att uppfylla GrowSmarters energimål vilka ligger högre än dagens bygglovkrav.

Totalkostnaden för hyresgästanpassningen och energi/miljöåtgärder bedöms i detta skedde uppgå till 49 mnkr, men kommer att preciseras under utredningsskedet.

Samråd

Samråd har skett med miljöförvaltningen. Exploateringskontoret och stadbyggnadskontoret har informerats om projektets intentioner.

Miljökonsekvenser

Inga negativa konsekvenser är kända.

Risker

Kontorets projekt är del av GrowSmarter-projektet där tidsamordning ska ske med övriga deltagare.

Byggnadernas nuvarande status är outredd.

Plan för uppföljning

Avrapportering till fastighetsnämnden för inriktningsbeslut under 2015.

Slut