

**Handläggare
Fastighetskontoret**Sassan Sanjari
Fastighetskontoret
Telefon: 08-508 270 89**Till**Fastighetsnämnden
2015-10-22
Exploateringsnämnden
2015-10-15**Exploateringskontoret**Veronica Karlsson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 266 93

Inriktningsbeslut för utveckling av Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda industriområde Farsta samt markanvisning för livsmedelscentrum inom fastigheterna Sillö 4, Sillö 9 och del av fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda till fastighetsnämnden.

Fastighetskontorets förslag till beslut

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

Exploateringskontorets förslag till beslut

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

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretÅsa Öttenius
Förvaltningschef
FastighetskontoretHåkan Falk
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Sammanfattning

Stockholms stad har beslutat att omvandla Slakthusområdet från ett renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och handel med mera. En förutsättning för denna utveckling är att den livsmedelsproduktion av köttprodukter som idag sker i området etableras på annan plats. Ett nytt livsmedelscentrum föreslås därför i Larsboda industriområde i Farsta. Larsboda ligger cirka 7 km söder om Slakthusområdet längs Nynäsvägen, riksväg 73.

Syftet med Stockholms nya livsmedelscentrum är att garantera en fortsatt god livsmedelsförsörjning till Stockholm och för att säkerställa utbyggnaden av Söderstaden. Området kommer att utformas till ett modernt, flexibelt och hållbart livsmedelscentrum, som är ledande inom samverkan, innovation och hållbarhet.

Stockholms livsmedelscentrum utformas för att:

- Bibehålla ett sammanhållet, konkurrenskraftigt livsmedelscentrum.
- Bibehålla arbetsplatser i söderort.
- Erbjuda attraktiva, moderna och ändamålsenliga lokaler.
- Erbjuda ett hållbart livsmedelscentrum som ligger i framkant avseende teknik, miljö och trafiklösningar.

Flertalet av hyresgästerna har brådskande behov av att utveckla sina verksamheter, vilket de inte kan göra i befintliga lokaler på grund av planerna på utveckling av Söderstaden.

Den totala investeringen för fastighetskontoret bedöms till cirka 1 900 mnkr, inkluderande trafikåtgärder på allmän plats. Avkastningen når fastighetskontorets krav för liknande investeringsprojekt.

De fastigheter som är aktuella för det nya livsmedelscentrumet är Sillö 4, Sillö 9 och del av Farsta 2:1. Fastigheterna är detaljplanelagda för industriändamål och ägs av Stockholm stad genom dess exploateringsnämnd. Marken kommer att föras över från exploateringsnämnden till fastighetsnämnden.

För omlokaliseringen av livsmedelshandeln till Larsboda har exploateringskontoret tagit fram trafikutredningar som syftar till att belysa de konsekvenser som uppstår på gatunätet av den

tillkommande trafiken till livsmedelscentrumet och hur gatunätet kan anpassas för att ge bästa möjliga förutsättningar för en väl fungerande livsmedelshandel. En ny väg kommer bland annat att anläggas för angöring till livsmedelscentrumet. En planändring kommer troligen att krävas för att möjliggöra detta. Kostnaderna för trafikåtgärder på allmän platsmark i och i anslutning till planområdet ska belasta fastighetskontorets budget för Larsboda. Exploateringskontoret ska ansvara för utbyggnaden av allmän plats i anslutning till planområdet.

Den totala investeringsutgiften för exploateringsnämnden bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 9,5 mnkr. Projektet har inga investeringsinkomster då fastigheterna överförs till fastighetsnämnden för bokfört värde.

Inriktningsbeslut

Bakgrund

Övergripande

Kommunfullmäktige godkände 2010 Vision Söderstaden 2030. Stockholms stads intention med Söderstaden är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska detta också bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med en stor andel nya bostäder. En förutsättning för att Slakthusområdet ska kunna omvandlas till Söderstaden är att den befintliga livsmedelsindustrin med köttåvfall som utgör cirka 25 % av verksamheten på området flyttar till nya lokaler. Livsmedelsindustrin är på grund av trafik, buller, lukt etcetera inte förenlig med bostäder.

Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. I juni 2012 fick fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en fördjupad utredning av förutsättningarna i Larsboda. Utredningsbeslutet för att slutföra de fördjupade utredningarna för etablering av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda fattades 2014-02-04.



Bild 1. Slakthusområdet och Larsboda.

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

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

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



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

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

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

Genomfört programarbete

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

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

Det övergripande målet är att skapa ett nytt modernt livsmedelscentrum med attraktiva, ändamålsenliga och flexibla

byggnader och lokaler som fungerar under en lång tid framöver. Det genomförda arbetet sammanfattas i ett kvalitetsprogram för livsmedelscentrumet där det framgår vilka kvaliteter som livsmedelscentrumet ska uppfylla. Kommande program- och projektarbete ska utgå från detta kvalitetsprogram för att de val som görs framöver ska vara i linje med grundtanken för livsmedelscentrumet.

Stor vikt har lagts vid att säkerställa att Larsboda blir ett väl fungerande livsmedelscentrum med god trafikplanering inom området, att lokalerna uppfyller de krav som ställs på livsmedelsklassade lokaler samt att livsmedelscentrumets långsiktiga mål kan uppfyllas. Förstudier har gjorts av bland annat lokalprogram, el, VVS och energi, dagvatten, konstruktion, risk, brand, utemiljö och hållbarhet.

Utredningarna visar att fastigheten i Larsboda lämpar sig väl som livsmedelscentrum utifrån ett antal viktiga aspekter.

- Fastigheten möjliggör tillräcklig produktionsarea med moderna, effektiva och ändamålsenliga industrilokaler för livsmedelsproduktion. Det går att skapa långsiktiga trafik- och logistiklösningar med god tillgänglighet. Det finns möjligheter att expandera verksamheten i närområdet.
- Inga allvarliga hinder bedöms förekomma avseende miljö, risk, buller, teknisk försörjning med mera.
- Stockholms stad äger fastigheten som är detaljplanelagd för industri.
- Farstas framtida utbyggnad kan genomföras parallellt med utvecklingen av Stockholms livsmedelscentrum.
- En majoritet av Slakthusområdets hyresgäster ställer sig positiva till Larsboda som lokalisering, och inget annat företagsområde i regionen med liknande lägesförutsättningar har motsvarande utrymme för ett nytt livsmedelscentrum.

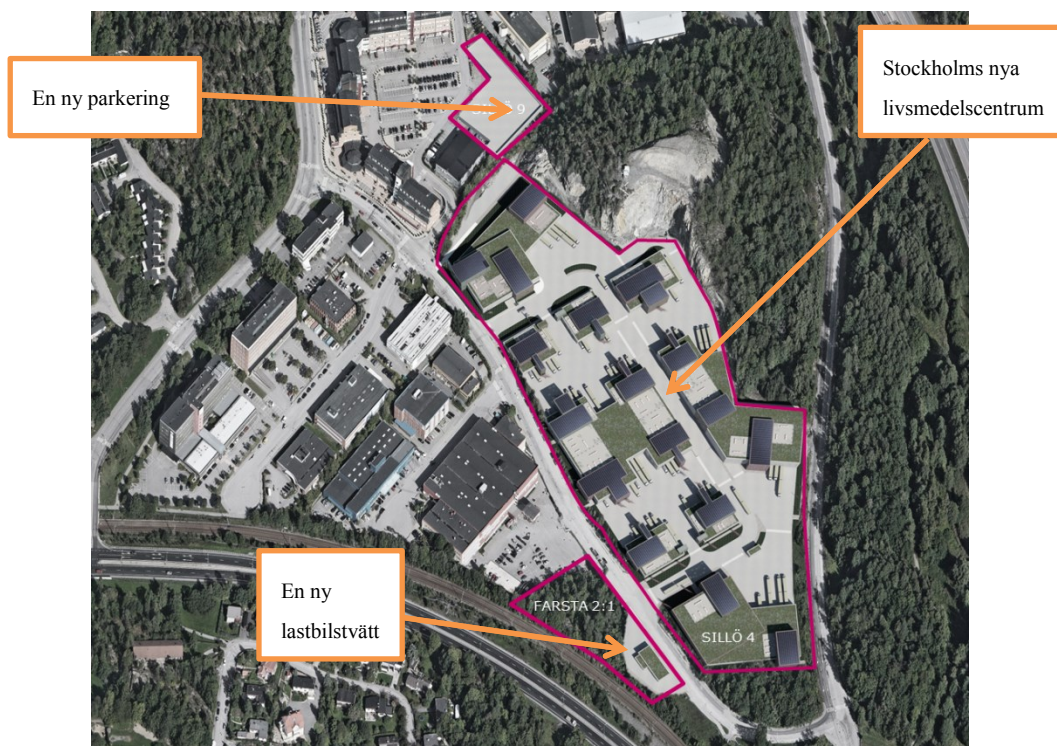


Bild 3. Masterplan Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda.

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

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

Flertalet av hyresgästerna har brådskande behov av att utveckla sina verksamheter, vilket de inte kan göra i befintliga lokaler på grund av planerna på utveckling av Söderstaden. Risker är stor

att flertalet hyresgäster hittar andra lokallösningar, vilket riskerar att medföra att Larsbodaprojektet inte kan genomföras på grund av för låg uthyrningsgrad. Detta drabbar resterande hyresgäster då utbudet på livsmedelsanpassade lokaler är begränsat. Risken är därmed stor att Stockholm tappar livsmedelsförsörjningen som klustret garanterar samt att lokalfrågan blir affärskritisk för enskilda företagare.

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

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

Hållbarhet

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

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

Ett livsmedelscentrum med tydliga hållbarhetsambitioner kommer att vara en fördel för livsmedelsföretagen både vid rekrytering av personal och i relationen med kunder, samt ligger i linje med stadens uttalade mål om hållbar stadsutveckling.

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

Energi

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

Byggnader, lokaler och arbetsmiljö

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

Ärendets beredning

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

Mål och syfte

Det övergripande målet är att skapa en attraktiv och blandad stadsdel i Slakthusområdet som en del av den framväxande Söderstaden. För att möjliggöra detta och samtidigt säkerställa att stadens livsmedelscentrum bibehålls, ska ett nytt livsmedelscentrum skapas i Larsboda företagsområde dit klustret av livsmedelsföretag kan flyttas. Inför stadens genomförandebeslut behöver fördjupade och preciserade underlag tas fram i form av förhandlade villkorade hyresavtal med livsmedelsföretagen samt upphandlingsunderlag till kommande projektering och byggproduktion. Kostnaden för dessa utredningar bedöms till 20 mnkr.

Tidplan

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

Lokalerna i de befintliga byggnaderna i Slakthusområdet kan successivt anpassas i enlighet med utvecklingsplanen för området

allteftersom lokalerna blir tomställda. Majoriteten av lokalerna blir tomställda först efter att livsmedelsföretagen kan flytta till Larsboda, de kan därför börja anpassas till ny verksamhet först från 2019.

Organisation

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret (fastighetskontoret ansvarar för och samordnar med andra förvaltningar). För utbyggnaden av allmän plats ansvarar exploateringskontoret. Fastighetskontoret ansvarar för framtagande av erforderligt underlag fram till genomförandebeslut avseende fastighetsprojektet. Representanter från övriga förvaltningar, främst stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, ska medverka vid behov.

Ekonomi

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

Investeringskalkylen omfattar följande poster:

Investeringskostnad	tkr*
Byggkostnader	1 343 000
Byggherrekostnader inkl. budgetreserv	338 000
Konst 1 %	14 000
Trafikåtgärder utanför fastighet	65 000
P-hus	80 000
Lastbilsvätt	13 000
Förvärv fastigheter (bokfört värde)	44 000
Nedlagda kostnader innan inriktningsbeslut	13 000
Summa investering	1 910 000
Hyresantaganden	
tkr*	
Produktionslokaler	2 200
Kontor/lager	1 100
Genomsnittlig hyresnivå, hyresgäster	1 750
Totala årshyran	90 600 000
Avkastning	5,3%**

* 2015 års prisnivå, exkl. moms.

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

Livsmedelscentrumet kommer att finansieras genom hyresavtal. Endast *tillräckligt* uthyrda byggnader kommer att byggas. Vad som är tillräckligt i detta fall blir en avvägning mellan en rad olika faktorer, men vanligtvis ligger förväntad uthyrningsgrad vid produktionsstart på mellan 60 och 70 procent. Hyresnivån som diskuteras i de preliminära hyresavtalen är 2 200 kr/m² för produktionslokaler och 1 100 kr/m² för administrativa lokaler, sammanvägt ger detta en hyra på cirka 1 750 kr/m². Denna hyresnivå bedöms motsvara marknadshyra för moderna, effektiva livsmedelsindustri lokaler. Fastighetskontoret kommer att teckna hyresavtal med livsmedelsföretagen innan genomförandebeslutet.

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

Samråd

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

Miljökonsekvenser

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

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

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

Trafik

Livsmedelshandeln kommer att generera mer trafik till området.

Även en ökning av tung trafik i området kommer att ske.

Exploateringskontoret har genom WSP och Sweco tagit fram trafikutredningar som belyser vilka åtgärder som behöver ske på gatunätet när livsmedelsindustrin lokaliseras till området.

Exploateringskontoret har upprättat en PM som sammanfattar de olika åtgärderna. Av detta PM behandlar transporter norrifrån.

Eventuella transporter söderifrån antas angöra via

Magelungsvägen–Mårbackagatan–Frykdalsbacken.

För att leda trafiken norrifrån till livsmedelscentrumet anläggs en ny väg mellan Ågesta Broväg och korsningen Perstorpsvägen/Edsvallbacken, sträckningen framgår av bilden på sidan 13.

Livsmedelscentrum nås då via Nynäsvägen–avfartsramp till

Ågesta Broväg–Ågesta Broväg–ny väg–Perstorpsvägen–

Frykdalsbacken. För att detta skall vara möjligt kan en

planändring bli nödvändig och mark kan behöva tas i anspråk

som staden inte äger idag. Innan den nya vägen är anlagd skulle

Perstorpsvägen, nordöst om Nynäsvägen, eventuellt kunna

användas som temporär tillfartsväg. Fördelen med detta är att den

tunga trafiken går längs med Nynäsvägen i ett redan bullerstört

läge.

Förutom den tunga trafiken som ska till och från livsmedels-

centrumet så har hänsyn även tagits till att de som kommer att

arbeta i livsmedelscentrumet ska kunna ta sig till området på ett

trafiksäkert sätt med både bil, buss, cykel etcetera. Kostnaderna

för de åtgärder som behöver göras svarar fastighetskontoret för.

Gemensamhetsanläggningen Sillö ga:1

Sillö 9 är belastad av en gemensamhetsanläggning, Sillö ga:1.

Exploateringskontoret avsvaret för eventuell omprövning av

gemensamhetsanläggningen och kontakterna med delägarna.



Körväg till och från nya livsmedelscentrum norrifrån.

Evakueringskostnader

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

Risker

Nedan följer en sammanställning av eventuella risker i projektet:

- Tidplanen försenas på grund av samordningsproblematik med tidplanen för Slakthusområdets omvandling, det vill säga vissa beslut för de båda projekten måste invänta varandra. Detta kan avhjälpas genom att inriktningsbesluten för projekten Larsboda och Slakthusområdet separeras, vilket föreliggande tjänsteutlåtande föreslår. På så sätt kan projekten löpa parallellt och respektive projekts beslutstillfällen koordineras bättre.
- Att tidplanen försenas på grund av förseningar i avtalsprocessen med hyresgäster och andra samarbeten. För att avhjälpas detta bör alternativa handlingsplaner tas fram samt underlag för att förenkla företagets beslutsprocesser.
- Avtalsrättsliga processer kring parkeringshusets gemensamhetsanläggning samt tillträde till gata försenas.

Detta kan avhjälpas genom att tidigt påbörja dialog och förhandling.

- Inte tillräckligt många livsmedelsföretag är intresserade av Larsboda, så att genomförandebeslut ej kan tas. Detta kan möjligen avhjälpas genom att planera projektet i etapper.

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

Plan för uppföljning

Styrning och uppföljning sker enligt stadens modell för stora projekt.

Fastighetskontorets analys

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

Markanvisningsbeslut

Bakgrund till markanvisningen

De fastigheter som ska markanvisas till fastighetskontoret är: Sillö 4, Sillö 9 och del av Farsta 2:1.

För fastigheterna Sillö 4 och Farsta 2:1 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för industriändamål, 0180K-P2007-39625. Exploateringskontoret tog 2010 fram detaljplanen med syfte att avyttra marken som industrimark. Omlokaliseringen av livsmedelsindustrin till Larsboda var då inte aktuell. Fastigheten Sillö 9 är sen tidigare detaljplanlagd som industrimark, 0180-6097.

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

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

Tidigare beslut

Detaljplanen för området vann laga kraft 2010.

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



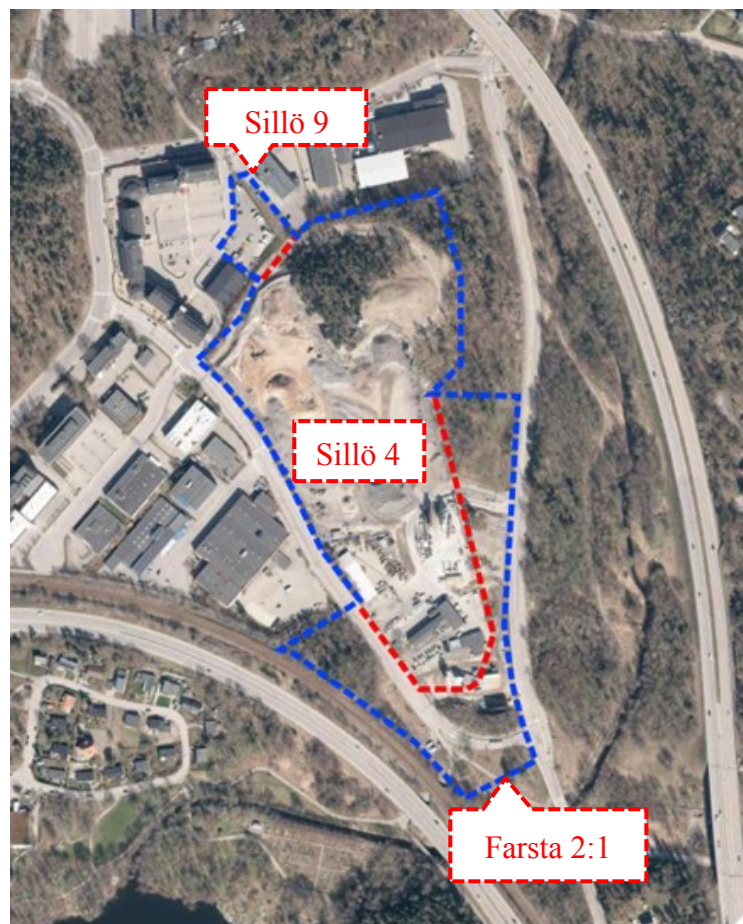
Markanvisning

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

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

idag detaljplanelagd som industrimark och någon ny detaljplan krävs inte. Utformning etcetera av livsmedelscentrumet kommer att prövas i bygglovsprocessen.

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





Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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

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

Flytten av livsmedelsindustrin kommer att innebära ökad trafikmängd till och från Larsboda utöver vad som tidigare

bedömts vid planläggningen av området. Gatunätet kommer att behöva hantera fordon på 25,25 meter vilket medför att trafikåtgärder behöver ske på gatunätet i området när livsmedelsindustrin lokaliseras till området. Kostnaderna för dessa åtgärder betalas av fastighetskontoret i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Trafik

Se tidigare trafikavsnitt under inriktningsbeslutet.

Slutsats-ekonomi

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

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

Risker och osäkerheter

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

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

Förutom etableringen av livsmedelscentrumet pågår även andra projekt i området. Staden har tagit fram ett program för tyngd-

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

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med fastighetskontoret och stadsledningskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Farsta stadsdelsnämnd.

Exploateringskontorets sammanfattande bedömning

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

Slut