

Bilaga D**Kort beskrivning av stora investeringsprojekt i genomförandefas samt andra viktiga planeringsprojekt "utökad budgetram"****En utökad budget med lönsamhet för staden**Modernisering av Östermalmshallen (Riddaren 3 och Riddaren 13)

föväntas ge ökad lönsamhet fastighetskontoret och staden

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2012 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2013 – 2015 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden andra halvåret 2012.

Fastighetskontorets bedömning är att ovan investeringar kommer att vara lönsamma.

Östermalmshallens varumärke som en av stadens viktigaste matkulturella destinationer kommer att stärkas. Försäljnings ytor ökar och befintliga ytor effektiviseras vilket innebär att omsättning per kvm ökar. Vilket innebär högre intäkter för handlarna. Som i sin tur medför potential för intäktsökningar och ökad lönsamhet för fastighetsägaren.

Söderhallarna

Bakgrunden för en önskad utveckling av Söderhallarna är dels att byggnaden och dess verksamheter utgör en viktig del av projektet "Södermalms Hjärta" och dels att saluhallen inte fungerar optimalt sett ur ett kommersiellt perspektiv. En utredning kring de marknadsmässiga förutsättningarna för saluhallen planeras som ett första steg som underlag för vidare utvecklingsplaner och kopplingen till Medborgarplatsen. I investeringssammanställningen är medtaget medel för en modernisering av den befintliga saluhallen med bibehållen funktion.

Tekniska nämndhuset, nybyggnad (alt upprustning)

föväntas ge ökad lönsamhet för staden men inte för fastighetskontoret

Fastighetskontoret har på uppdrag av stadsledningskontoret under hösten 2011 utrett de fastighetsekonomiska förutsättningarna för en upprustning av "Tekniska nämndhuset" samt byggande av nytt tekniskt nämndshus på annan plats och försäljning av gamla "Tekniska Nämndhuset". Fortsatt utredning i frågan pågår.

Slakthusområdet / Larsboda

föväntas ge en ökad lönsamhet för fastighetskontoret och staden

Fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret har skrivit ett gemensamt tjänsteutlåtande som togs upp i fastighetsnämnden den 2011-12-12. Enligt detta beslut fick fastighetskontoret i uppdrag att utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter som staden avser äga långsiktigt samt att påbörja en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum. Budget för dessa uppdrag är 6 resp. 3 mnkr. Exploateringskontoret fick av nämnden 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 cirka 100 000 kvadratmeter i bevarade verksamhetslokaler i området. Under våren 2012 kommer kontoret att redovisa lokaliseringsstudien för nämnden. Förslag till inriktningsbeslut är inplanerat till hösten 2013 och genomförandebeslut i fastighetsnämnden preliminärt till årsskiftet 2014/ 2015.

Arbetena med det andra uppdraget, dvs utredningsarbeten med utredning om utvecklingsmöjligheterna i de byggnader staden avser äga långsiktigt, genomförs under 2012 och våren 2013. Förslag till inriktningsbeslut planeras till hösten 2013 och förslag till genomförandebeslut i fastighetsnämnden planeras till årsskiftet 2014/ 2015. Om fastighetsnämnden genomför investeringarna i Larsboda så kommer det att vara en ekonomiskt lönsam investering. Detta då förutsättningarna för investeringar i fastigheter i ett nytt industriområde för etablering av livsmedelsproduktion och distribution i Larsboda måste utifrån fastighetsnämndens engagemang genomföras på kommersiella grunder. Detta innebär att fastighetsinvesteringen måste kunna bäras av de kommersiella livsmedelsföretagens betalningsvilja för etablering i Larsboda, vilket då blir samma som marknadshyra. En lägre hyresnivå än marknadshyra eller en hyresnivå som inte bär stadens fastighetsinvesteringar skulle innebära otillåtet stöd till enskilda verksamheter och ge dessa aktörer kommersiella fördelar gentemot andra aktörer inom livsmedelsindustrin vilket skulle strida mot ett flertal lagar som reglerar offentlig verksamhet.

En utökad investeringsbudget med samhällsnytta

Strandbad

Stockholm har tolv strandbad, vilka behöver rustas upp under de kommande åren. Planen är två strandbad per år. På Långsjöbadet i Älvsjö prövas som pilotstudie flyttbara modulbyggnader för att lättare kunna anpassa lokaler efter verksamheters behov. Detta är tänkt som ett koncept i syfte att kunna ta hand om ytterligare strandbad framöver på ett effektivt sätt med stor nytta såväl ekonomiskt som för besökande. Tanken är att skapa en enhetlig, kvalitetssäkrad och flexibel lösning som är kostnadseffektiv både gällande mark- som byggarbeten. Drift- och underhållskostnaderna kan även hållas nere med denna lösning. På samma gång skapas en enhetlig, funktionsutformad gestaltning som ett kännetecken för samtida strandbad i Stockholm med ett modernt och tillgängligt basutbud med toalett samt enklare servering/kiosk där så är möjligt. Upprustningen av baden sker tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och trafikkontoret och kommer delvis att belasta fastighetsnämndens resultat, se vidare under avsnitt 3.2.2 konsekvensanalys och risker.

Stadsbiblioteket

Den 5 mars 2012 beslutade fastighetsnämnden att utreda om förädling och upprustning av Stockholms stadsbibliotek, fastigheten Spelbomskan 16, och fastigheterna Spelbomskan 3 och 13 för högst 8 mnkr. Utredningen genomförs under 2012 och 2013 då en plan tas fram över hur fastigheterna kan bevaras, renoveras och utvecklas med hänsyn till egna och omgivningens förutsättningar. Handlingsplanen för Stadsbiblioteket tas fram av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

Johannes mindre, upprustning av brandstation

Storstockholms brandförsvärsförbund ser att en förutsättning för att kunna flytta Kungsholmens brandstation från Hantverkargatan till Lindhagensgatan är en operativ förstärkning av brandkåren vid Johannes för snabba insatser mot cityområdet. Detta innebär att nuvarande lokaler måste ses över för mer bemanning, dygnet runt samt eventuell förstärkning av bjälklag i vagnhallen mm. Budget bedöms till mellan 9 och 18 mnkr beroende på åtgärd. Vidare arbete kräver inriktningsbeslut.

Johannes mindre, upprustning av kontor samt inriktning för bergrummet

Storstockholms Brandförsvär samt SOS Alarm kommer att flytta samtliga sina verksamheter (utom brandstationen) från Johannes mindre till Samverkanscentralen under 2015. Bergrummets framtid är i dagsläget inte bestämd. Om bergrummet ska behållas av samhället bedöms ovanliggande byggnad (kontoren) vara en för staden strategisk fastighet. Från denna ansats utgår fastighetskontoret. Lämpligt är då att under 2016 renovera kontoren samt hyra ut dessa för stadsexterna intäkter samt söka statliga bidrag för att ställa bergrummet i ett beredskapsläge i 10 år. Bergrummet kommer under denna tid att kunna innehålla serverrum samt övningsverksamheter för intressenterna inom projekt Samverkanscentralen. Efter 10 år görs en ny prövning om fastigheten är strategisk. Om fastigheten inte förblir strategisk bör den säljas.

Liljevalchs konsthall, renovering

Liljevalchs uppfördes 1916 och har sedan dess varit institution av världsklass för samtida konst och ett populärt besöksmål för Stockholmare och tillresta konstintresserade. För att så förbli krävs nu en renovering av klimatanläggningen för att erhålla ett godkänt klimat avseende temperatur och fuktighet i utställningssalarna för att få låna in konst av rang från internationella samlingar.

Bedömd budget för godkänd klimatanläggning samt renovering av våtrum mm är cirka 50 mnkr. Vidare arbete kräver inriktningsbeslut.

Liljevalchs konsthall, utbyggnad

Utöver renovering av klimatanläggning mm behöver konsthallen större och moderna utställningssalar (cirka 150-300 kvadratmeter) som komplement till de mindre och äldre salarna (cirka 50-150 kvadratmeter). Detta för att kunna behålla gamla och attrahera nya besökare med nya typer av konstutställningar/installationer som kräver större ytor. Vidare för fler besökare krävs mer inbjudande entré (effektivare biljettförsäljning), fler våtrum, bättre shop och servering för ytterligare intäktsmöjligheter genom merförsäljning. Fastighetskontoret har på uppdrag av stadsledningskontoret under vinter 2011/12 utrett möjligheterna till utbyggnad. Två möjligheter finns. På parkering (fastigheterna Konsthallen 3 och 4) finns möjligheter att uppföra cirka 1 000 kvadratmeter ny utställningsyta samt underliggande administrativa ytor om cirka 1 000 kvadratmeter. Budget bedöms till cirka 100 mnkr. Det finns möjlighet att bygga över alternativt göra inglasad vinterträdgård av gården blå porten. Detta skulle tillföra ytterligare cirka 600 kvadratmeter klimatiserade ytor för besökare och utställningar. Budget bedöms till cirka 30 mnkr. Vidare arbete kräver inriktningsbeslut.

Södermalms hjärta - utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och

restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Detta för att leva upp till kraven på en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Södermalm. Många av verksamheterna upplevs idag som mycket viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock slitna och i dålig kondition. Det finns därför ett stort behov av översyn och plan för byggnadens utveckling. Kontoret har tillsammans med andra berörda förvaltningar samt fastighetsägarna i området en viktig roll i utvecklingen av Medborgarplatsen. Ett utredningsbeslut gemensamt för flera nämnder godkändes 2011. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredningsskedet.

Investeringsbehov Sim- och idrottshallar

Stadens bestånd av sim- och idrottshallar byggdes främst under 1960-talet, och sedan dess har endast mindre renoveringar utförts. Idag är situationen sådan att så väl ytskikt, takkonstruktioner, tekniska system som bärande konstruktioner i många fall har nått sin tekniska livslängd. Det stora antalet besökare i kombination med att fukt, värme och klor leder till sliter hårt slitage på inomhusmiljön i simhallarna. Situationen är inte unik för beståndet i Stockholm, utan är snarlikt i hela landet. En översyn av det totala behovet behöver göras under 2012 för att kunna presentera det långsiktiga investeringsbehovet samt att utbyta erfarenheter med andra kommuner för att lära av varandra.

Det simhallsprojekt som idag drivs, innehållande bl.a. Farsta sim- och idrottshall, initierades för att åtgärda de akuta renoveringsbehov som förelåg. Med erfarenhet av kostnadsläget för Farsta sim- och idrottshall ser idrottsförvaltningen att den beräknade budgetramen om totalt 500 mnkr i inriktningsbeslut simhallar måste utökas om den planerade upprustningen ska kunna genomföras.

I budgetunderlaget redovisas projekten utanför angivna investeringsramar under åren 2013-2017 med en total uppskattad utgift, exklusive Farsta sim- och idrottshall, om 650 mnkr. Genomförande av dessa projekt förutsätter att budgeten för idrottsinvesteringar utökas utöver normal nivå under de aktuella åren.

Reinvesteringsbehov Idrottsanläggningar

Utöver de investeringsprojekt som finns i budgetförslaget finns ett stort reinvesteringsbehov. En utredning av det långsiktiga behovet kommer att göras under 2012. Redan 2013 finns dock ett akut reinvesteringsbehov gällande takåtgärder för Högdalshallen, Husby ishall, Tensta sim- och idrottshall samt Skärholmens sim- och idrottshall till en total kostnad av 52 mnkr. Potentiellt skulle dessa tak ha förutsättningar för anläggande av sedumtak vilket skulle innebära en merkostnad om totalt cirka 6,5 mnkr.

Kulturkluster Gasverksområdet Hjorthagen Norra Djurgårdsstaden

Utredningsbeslut fattades i mars 2011 för utredning av ett kulturkluster i gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden. Projektet syftar till att skapa förutsättningar för att etablera en internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus ibland annat Bobergs gasklockor från 1890-talet. Gasklockorna är blåklassade och har därmed ett högt bevarandevärde. Stockholms Stad samarbetar med den ideella föreningen ”Internationell scen i gasverket”, vilka har som målsättning att samla det engagemang samt de individer och organisationer som har intresse av att etablera en gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus i området. Projektets förutsättningar kommer utredas under 2012 och

förslag till inriktningsbeslut kommer att presenteras för nämnden andra halvåret 2012.

Utredning minde byggnader på parkmark

Plan- och bygglagens regler om tidsbegränsat lov ändrades 2008 och fördes sedan över i nya PBL som gäller från 2 maj 2011. Ändringen innebär att tidsbegränsat lov kan ges för en begränsad tid och för ett tillfälligt behov för högst 5 + 5 år.

Det finns ett stort antal verksamheter i staden som erhållit/ansöker om tidsbegränsat bygglov. I många fall är orsaken att verksamheten inte har stöd av gällande detaljplan (byggrätt saknas, användningen stämmer inte etc.) som exempelvis kiosker, förskolor, serveringar mm på allmän plats (gator, torg, salutorg, parker)

I Stockholm finns en mängd byggnader och anläggningar vars lov redan gått ut eller är på väg att gå ut och inte kan förnyas. Utredningen ska mynna ut i vilka behov av lokaler - byggnader som finns samt hur dessa lokaliseras i staden.