



Sassan Sanjari
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 89
sassan.sanjari@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-06-19

Lokaliseringsstudie Larsboda. Utredning avseende Larsboda industriområdes lämplighet för etablering av nytt livsmedelscentrum. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att, till en budget om 5 mnkr, genomföra fördjupade utredningar för etablering av ett livsmedelscentrum i Larsboda industriområde som uppfyller de kriterier som ställs på ett modernt livsmedelscentrum. De fördjupade utredningarna ska resultera i ett underlag till inriktningsbeslut.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret har under våren 2012 genomfört en lokaliseringsstudie av förutsättningarna att etablera ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda industriområde.

Lokaliseringsstudien har genomförts av fastighetskontoret tillsammans med ett konsultteam. Samarbete har skett med styrelsen för Företagarföreningen i Slakthusområdet samt med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret.

Det sammanvägda resultatet av genomförd lokaliseringsstudie visar att ett livsmedelscentrum kan etableras i Larsboda industriområde. För att ta fram ett underlag till inriktningsbeslut behöver fördjupade utredningar genomföras, avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi.

De fördjupade utredningarna ska genomföras mellan hösten 2012 och hösten 2013 till en budget om 5 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2010 Vision Söderstaden 2030. För att Slakthusområdet ska kunna utvecklas i enlighet med visionen behöver vissa företag inom livsmedelscentrumet, som nu verkar i området, erbjudas en alternativ placering.

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda Industriområde i Farsta. Stockholm stad förfogar över fastigheterna Sillö 4, 9 och del av Farsta 2:1 i Larsboda. Fastigheterna är detaljplanelagda för industriändamål och ligger i anslutning till ett befintligt industriområde.

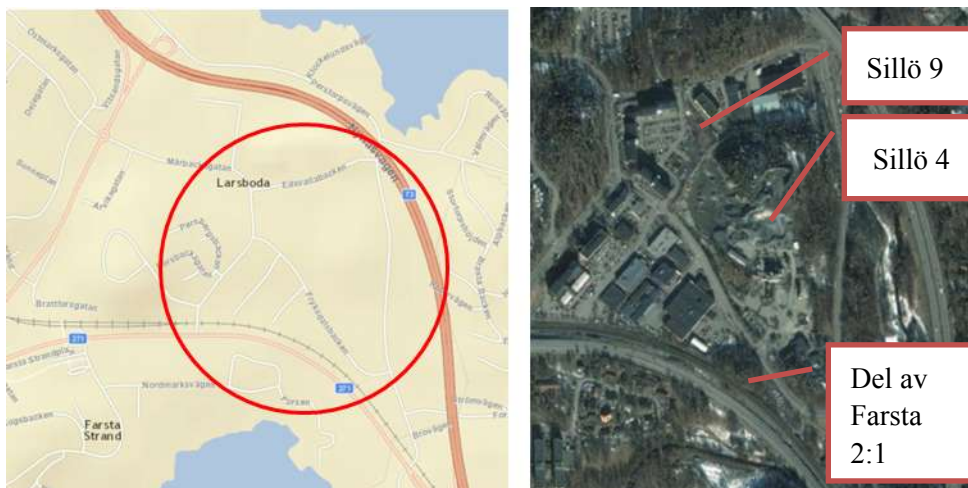


Bild: Larsboda industriområde

Under våren 2012 har lokaliseringsstudien genomförts. Studien har involverat styrelsen för Företagarföreningen i Slakthusområdet genom regelbundna arbetsgruppsmöten, konsulter och medarbetare på exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret.

De sammanvägda resultaten av lokaliseringsstudien visar att förutsättningarna för att etablera ett modernt livsmedelscentrum i Larsboda är goda. Av de alternativa byggnads- och logistikutformningar som gjorts förutsätter det mest funktionella alternativet en mindre justering av detaljplanen. Styrelsen för Företagarföreningen i Slakthusområdet anser att alternativet med detaljplanändring har goda förutsättningar att bli ett väl fungerande livsmedelscentrum. Fördjupade utredningar behöver dock genomföras för att säkerställa att tillräckligt stor byggnadsvolym kan inrymmas och att tillgängligheten för transporter kan säkras.

För att ta fram ett underlag till inriktningsbeslut behöver nu fördjupade utredningar genomföras, avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi. De fördjupade utredningarna ska genomföras mellan hösten 2012 och hösten 2013 till en budget om 5 mnkr.

Mål och syfte

De fördjupade utredningarna ska utgöra underlag för ett inriktningsbeslut. Utredningarna ska säkerställa att Larsboda industriområde kan utgöra ett nytt modernt livsmedelscentrum och uppfylla följande mål:

- Ett hållbart livsmedelcentrum som ligger i framkant avseende teknik, miljö och trafiklösningar.
- Livsmedelscentrumet ska förbli sammanhållet.
- Inga allvarliga hinder ska förekomma avseende risk, buller, miljö etcetera som påverkar stadsdelen negativt.
- Projektet ska vara genomförbart ur ett fastighets- och samhällsekonomiskt perspektiv.

Fördjupade utredning

Den fördjupade utredningen kommer att inkludera följande huvudsakliga moment:

- Utredningar avseende:
 - Byggnadernas utformning
 - Trafik och logistik till och inom fastigheterna (leveranser, personal, spårbunden godstrafik med mera)
 - Teknisk försörjning
 - Miljö (risk, buller, naturvärden med mera)
 - Energi
 - Hållbarhet
- Planering och utredning av erforderliga åtgärder på vägnätet.
- Fördjupande kontakter med leverantörer av el och fjärrvärme med mera.
- Avsiktsförklaring med företagarna för att tydliggöra vilka företag som är intresserade av att flytta med till Larsboda industriområde, vilka deras lokalbehov är, hyresvillkor samt indikation på framtida hyresnivåer.
- Utredningar kring framtida arbetsmetoder, flöden och logistik.
- Eventuell detaljplanejustering.
- Tillträde till marken, diskussion med Skanska samt internt inom staden.
- Framtida ägande av livsmedelscentrumet.
- Projektkalkyl för livsmedelscentrumet (byggkostnad, trafikåtgärder, hyresintäkter med mera).
- Samordning med övriga förvaltningar, främst exploateringskontoret och trafikkontoret.



Tidplan

De fördjupade utredningarna kan påbörjas i augusti 2012 och ett inriktningsbeslut kan behandlas av fastighetsnämnden, i anslutning till beslut om Slakthusområdets utveckling, under hösten 2013.

Organisation

Fastighetskontorets utvecklingsavdelning, med Sassan Sanjari som projektledare, ansvarar för de fördjupade utredningarna. Samråd sker enligt nedan.

Ekonomi

De fördjupade utredningarna bedöms kosta 5 mnkr.

Samråd

De fördjupade utredningarna kommer att ske i nära samarbete med representanter från stadsledningskontoret, exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoret, Farsta stadsdelsförvaltning samt S:t Eriks Mark AB. Regelbundna arbetsmöten kommer att hållas med styrelsen för Företagarföreningen i Larsboda.

Miljökonsekvenser

Fastigheten är detaljplanelagd för industriändamål. Idag bedrivs en stenkrossverksamhet på fastigheten. En miljööversiktlig miljökonsekvensutredning har genomförts och visar att ett livsmedelscentrum kan etableras på fastigheten utan någon större negativ påverkan på miljön eller naturvärden. I de fördjupade utredningarna kommer miljöpåverkan studeras ytterligare.

Risker

Den riskanalys som är genomförd visar att det ur riskperspektiv inte bedöms finnas några hinder för att lokalisera ett livsmedelscentrum till Larsboda industriområde.

Plan för uppföljning

Avrapportering kommer att ske kontinuerligt till fastighets-, stadsbyggnads- och exploateringsnämnden samt till styrgruppen för söderstaden.

Slutrapportering kommer att ske i ett tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden hösten 2013.

Slut