

Handläggare
Exploateringskontoret
Gerd Comstedt
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 47**Till**
Exploateringsnämnden
2014-02-06
Fastighetsnämnden
2014-02-04**Fastighetskontoret**
Sassan Sanjari
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 89

**Programarbete för Slakthusområdet i
stadsdelen Johanneshov.
Utredning av möjligheterna för de
byggnader staden avser att äga
långsiktigt i Slakthusområdet.
Utveckling av nytt livsmedelscentrum i
Larsboda industriområde.
Reviderade utredningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet inom en tillkommande investeringsram om 26 mnkr upp till totalt 46 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter staden avser äga långsiktigt i Slakthusområdet inom en tillkommande investeringsram om 5,5 mnkr upp till totalt 11,5 mnkr.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att slutföra de fördjupade utredningarna för etablering av ett nytt livsmedelscentrum för att säkerställa att ett livsmedelscentrum kan placeras i Larsboda inom en tillkommande investeringsram om 8 mnkr upp till totalt 13 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling
Box 8189
104 20 Stockholm
E-post: exploateringskontoret@stockholm.se

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen
Box 8312
104 20 Stockholm
E-post: fastighetskontoret@stockholm.se

4. Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, samt till berörda styrelser i Stockholms Stadshus AB, S:t Erik Markutveckling AB, Stockholm Globen Arena Fastigheter AB, Stockholm Vatten AB, AB Stokab och Stockholms Stads Parkering AB.

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

Planeringen av Slakthusområdets omvandling från renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och handel m.m. och därmed sammanhängande flytt av livsmedelsindustrin till nytt livsmedelscentrum i Larsboda, Farsta, pågår för närvarande. Projektet befinner sig i utredningsskedet. Programmet bedöms kunna skickas ut på samråd under våren 2014. Inriktningsbeslut bedöms tidigast kunna tas upp i exploaterings- respektive fastighetsnämnden för beslut i slutet av 2014.

Utredningsarbetet har visat sig vara mer komplext och ta längre tid än vad som tidigare kunnat bedömas vilket innebär att de tre ingående delprojekten har behov av utökad budget jämfört med tidigare utredningsbeslut.

Bakgrund

I juni 2010 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Stockholms stads ambition 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. Mot bakgrund av

den långa planeringshorisonten samt olika förutsättningar utifrån planeringsstrategin delas arbetet med Söderstaden upp i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan/ Nynäsvägen samt Södra Skanstull.



Bild: Söderstaden fyra olika delområden

I november 2010 fattade exploateringsnämnden beslut om att ge kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Slakthusområdet till en budget om 20 mnkr samt godkände projektdirektivet för Slakthusområdet.

I november 2011 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbetet för blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet. Nämnden antog då också Stadsbyggnadsstrategi Söderstaden.

I december 2011 fattade exploateringsnämnden beslut om att godkänna reviderat projektdirektiv samt att ge exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet. Samtidigt fattade fastighetsnämnden beslut om att ge fastighetskontoret två uppdrag; dels att till en budget om 3 mnkr genomföra en lokaliseringsstudie för etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde; dels att till en budget om 6 mnkr, för de byggnader staden avser äga långsiktigt, utreda utvecklingsmöjligheterna i enlighet med planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

I juni 2012 fick fastighetskontoret i uppdraget från fastighetsnämnden att till en budget om 5 mnkr genomföra fördjupade utredningar av förutsättningarna för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda.

I februari 2013 gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för handel och bostadsbebyggelse inom södra delarna av Slakthusområdets programområde och att träffa intentionsavtal med IKEA Fastigheter AB, IKANO Retail Centres Sweden AB och IKANO Bostad AB. I samband med detta bedömdes att tillkommande utredningar m.m. skulle rymmas inom befintligt reviderat utredningsbeslut.

I april 2013 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna de ändrade förutsättningarna för programarbetet som handels-etableringen innebar och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att genomföra programsamråd.

Projektets komplexitet har lett till att Slakthusområdets tidsplan förskjutits med cirka ett år vilket har påverkat samtliga delprojekt.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med programarbetet för Slakthusområdet är att utreda hur området kan utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter som länkas samman med omkringliggande stadsdelar samt att koppla området mot utvecklingen av Stockholms Entertainment Distrikt. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontorets bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 bostäder och ca 100 000 m² BTA i bevarade verksamhetslokaler, dessutom utreds förutsättningarna för att lokalisera en handelsetablering (Ikea/Ikano) om ca 136 000 m² BTA inom områdets södra delar.

Staden äger idag en stor andel av områdets byggnader i Slakthusområdet. Byggnaderna är delvis kulturhistorisk klassificerade och inrymmer varierade verksamheter. En målsättning i planeringsinriktningen är att skapa en blandad stadsdel och en unik karaktär som baserar sig på och synliggöra traditionen och historiken i området. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade i området. Mot den bakgrunden har

fastighetskontoret getts i uppdrag att identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt samt att utreda vilka utvecklingsmöjligheter som finns i dessa.

Tidigare utförda utredningarna visar att ca en sjättedel av företagen i området är olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjееffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse. Därför har fastighetskontoret getts i uppdrag i samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret att genomföra en lokaliseringsstudie för etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde i Farsta.

Syftet med de två parallella uppdragen, d.v.s. att inleda omlokaliseringsstudien samtidigt som programarbetet, är att möjliggöra en eventuell omlokalisering av strategiska verksamheter samtidigt som Slakthusområdet utvecklas.

Utredningsarbete

Slakthusområdet

I enlighet med exploateringskontorets uppdrag har programarbete pågått för Slakthusområdet sedan december 2011. Programarbetet har visat på att förutsättningarna för att utveckla området från att renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel som kopplas samman med omkringliggande områden är goda.

Befintliga byggnader och miljöer med kulturhistoriska värden avses bevaras och kompletteras med ny bebyggelse för bostäder, arbetsplatser, handel och service liksom nya parker och torg med hög kvalitet. I Slakthusområdet finns förutsättningar att skapa en central stadsdel, med god tillgänglighet, som både till innehåll och utformning är unik i Stockholm.

Genomförandet av visionen för området förutsätter att områdets livsmedelsföretag kan erbjudas nya, attraktiva lokaler i Larsboda industriområde vilket också inkluderar behov av åtgärder på befintligt vägnät som för närvarande utreds. Det finns även andra befintliga verksamheter i Slakthusområdet som inte är förenliga med bostäder. Handelsetableringen påverkar lokaliseringen av bland annat SL:s depå, tre drivmedelsstationer och en fördelningsstation för el. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna och miljöerna ger stora mervärden till området men

försvårar också till viss del förutsättningarna för att t ex skapa bra gator och andra allmänna platser. Handelsetableringen ställer stora krav på att bra lösningar för trafik och anpassning till stadsmiljö arbetas fram. Förutsättningarna för genomförandet måste studeras noga då pågående verksamhet och teknisk försörjning i området ej får förhindras under utbyggnadstiden som kommer att ske etappvis under lång tid. Under senare tid har frågan om den nya tunnelbanan aktualiserat utredningar om möjliga stationslägen.

Utveckling av stadens byggnader

I enlighet med fastighetskontorets uppdrag har en nulägesanalys gjorts för att utreda förutsättningarna för stadens befintliga byggnader i Slakthusområdet. Analysen består av verksamhetsanalys av områdets företag, tekniska statusbesiktningar av byggnader som avses bevaras, inventering av byggnaders förutsättningar för ändrad användning samt marknadsanalys av framtida förutsättningar för olika verksamheter.

Utifrån genomfört arbete har ett koncept tagits fram för området, där målet har varit att hitta verksamheter som bidrar till visionen för Slakthusområdet samtidigt som de fungerar i de befintliga byggnaderna och har en acceptabel betalningsförmåga.

Larsboda livsmedelscentrum

I enlighet med fastighetskontorets uppdrag pågår fördjupade utredningar av förutsättningarna för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Sedan lokaliseringsstudien presenterades i juni 2012 har planerad area ökat från cirka 23 000 m² till cirka 35 000 m² genom ett förbättrat utnyttjande av aktuellt område för produktion. Nu bedömer fastighetskontoret att alla stadens livsmedelsproducenter kan erbjudas lokaler. Planerad produktionsarea överstiger med cirka 10 procent den area som livsmedelsföretagen idag hyr av staden, vilket innebär att även andra externa livsmedelsproducenter sannolikt kan erbjudas plats.

Stor vikt har lagts vid att säkerställa att Larsboda kan fungera som livsmedelscentrum. Förstudier har gjorts av bl a lokalprogram, el, VVS och energi, dagvatten, konstruktion, utemiljö och hållbarhet.

En aktiv dialog har förts med livsmedelsföretagen och representer från styrelsen för företagarföreningen. Samtliga livs-

medelsproducenter som hyr lokaler av Stockholms stad, har undertecknat en avsiktsförklaring som visar på parternas gemensamma vilja att utveckla Larsboda Livsmedelscentrum. För att möjliggöra projektets genomförande pågår även ett arbete avseende hantering av befintliga och framtida hyresavtal.

Utredningsorganisation

Projektet arbetar i enlighet med den utredningsorganisation som beslutades vid tidigare utredningsbeslut. Projektgruppen består av representanter för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret. Samråd sker även med andra förvaltningar och bolag inom Stockholms stad som berörs av projektet.

Över projektgruppen finns en styrgrupp som består av representanter för exploateringskontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsledningskontoret, St Erik Markutveckling AB, Stockholm Stadshus AB och SGA fastigheter AB, Stockholm Business Region Development och Årsta Enskede Vantör stadsdelsförvaltning.

Tidplan

Projektet bedömer att programsamråd troligen kan ske under våren 2014. Inriktningsbeslut kan då tidigast tas upp i nämnderna i slutet av 2014.

Området kommer sannolikt byggas ut etappvis och omfattas av ett flertal olika detaljplaner. En preliminär bedömning är att en första detaljplan med tillhörande genomförandebeslut kan tas fram under 2016. Genomförandebeslut för Larsboda livsmedelscentrum och utvecklingen av stadens fastigheter bedöms preliminärt kunna tas inom ett år efter inriktningsbeslut.

Utredningsutgifter

Den totala investeringen klassas som ett stort projekt med en investeringsutgift överstigande 300 mnkr. Eftersom förutsättningarna för projektet ännu i sin helhet inte är slutligt utredda saknas i detta skede detaljerad ekonomisk redovisning av investeringarna. Detta kommer att finnas som underlag för inriktningsbeslut.

Programarbete/projektarbete

Utredningskostnaderna har tidigare bedömts uppgå till 20 mnkr. På grund av projektets stora komplexitet finns behov av att utöka utredningsbudgeten. Anledningen till detta är flera: det krävs ytterligare utredningar samt fördjupningar av gjorda utredningar i större omfattning än vad som kunde bedömas i ett tidigare skede, det krävs att förprojektering görs redan under utredningsskedet för att kunna bedöma genomförbarhet utifrån tekniska, ekonomiska och juridiska aspekter samt tids- och skedesplanering och lämplig etappindelning. Vanligtvis görs förprojektering efter inriktningsbeslut.

För dessa åtgärder bedöms 26 mnkr i ytterligare utredningsmedel behövas för perioden fram till inriktningsbeslutet, utöver tidigare beslutade 20 mnkr.

Utveckling av stadens byggnader

Tidplanen för Slakthusprojektet har, sedan fastighetskontoret inledde arbetet, från den ursprungliga planen förlängts med ett år. Den förlängda tidplanen har lett till fördyrning av projektet till följd av ett utökat behov av mer ingående analyser och utredningar. Kompletterande utredningar planeras under 2014 för att se till att föreslaget koncept fungerar ur byggnadstekniskt-, kulturhistoriskt- och affärsmässigt perspektiv. Inventeringar och analyser behöver genomföras av nyförvärvade fastigheter/tomträtter.

För dessa åtgärder bedöms 5,5 mnkr i ytterligare utredningsmedel behövas för perioden fram till inriktningsbeslut, utöver tidigare beslutat belopp på 6 mnkr.

Larsboda livsmedelscentrum

Tidplanen för projektet fram till och med inriktningsbeslut har, sedan samarbetet med företagarföreningen inleddes 2012, förlängts med ett år på grund av att tidplanen för hela projektet för Slakthusområdet har förskjutits med ett år. Den förlängda tidplanen har lett till fördyrning av projektet till följd av ett utökat behov av mer ingående analyser och utredningar för att kunna möta olika intressenters förväntningar. Även projektets komplexitet har gett upphov till mer omfattande utredningar än planerat. Dessutom planeras förprojektering göras under utredningsskedet vilket vanligtvis görs efter inriktningsbeslut.

För dessa åtgärder bedöms 8 mnkr i ytterligare utredningsmedel behövas för perioden fram till inriktningsbeslut, utöver tidigare beslutat belopp på 5 mnkr.

Risk

Det finns ett antal risker och osäkerhetsfaktorer i projektet:

- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårigheten med att kombinera vissa typer av verksamheter med bostäder, handel och kontor
- Komplexa trafikfrågor och stadsbyggnadsfrågor
- Höga investeringskostnader
- Vikande hyresintäkter för staden under utrednings- och genomförandetiden
- Många aktörer komplicerar samordning och genomförandet av projektet i stort och dess olika delprojekt
- Svårbedömd tidplan
- Komplext genomförande

Kommunikation

En kommunikationsplan finns för projektet.

Rapportering

Det reviderade utredningsbeslutet har beretts i samråd med stadslednings- och stadsbyggnadskontoret. Projektet följer staden gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

Exploaterings- och fastighetskontorets förslag

Kontoren föreslår att nämnderna godkänner att kontoren fortsätter utreda förutsättningarna för Slakthusområdet i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande och tidigare fattade beslut till en utredningskostnad av totalt 70,5 mnkr (46+11,5+13).

Slut