

Handläggare
Royne Julin
08-508 269 27
royne.julin@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2015-10-20

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

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering av ombyggnad för ändrad användning samt konvertering till klimatsmart byggnad av hus 8 samt förberedande ombyggnad av hus 7 i Slakthusområdet och ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en kostnad om 10 mnkr.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Följande ärende behandlar en förestående omvandling av hus 8 i Slakthusområdet från industriverksamhet till restaurang samt en förberedande ombyggnad med rivning och sanering av hus 7 inför konvertering till café och butiksverksamhet. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som ej varit i uthyrbart skick de senaste 10 åren, ska utvecklas med energieffektiva och energismarta lösningar för att uppfylla stadens långsiktiga ekonomiska-, ekologiska- och sociala hållbarhetsmål.

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

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

Fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering för ombyggnad för ändrad användning samt konvertering till klimatsmarta byggnader till en kostnad om 10 mnkr i syfte att ta fram underlag fram till genomförandebeslut.

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 samhällseliga 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 finansierar projektet *GrowSmarter*, det vill säga det projekt som initierades av miljöförvaltningen och som Stockholm nu driver 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 Stockholms hem, 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 har via miljöförvaltningen byggt ett konsortium bestående av 39 deltagande städer, industripartners och akademi och leder hela det internationella projektet och utgör – 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 följande

städerna samt i förlängningen 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. Nivå ”blå” är den högsta klassen, vilket innebär det starkaste skyddet.

Byggnaderna har ett bra läge och ligger centralt för att dra publik och 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 tillverkningsverksamheter. 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.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Ett utredningsärende behandlades av fastighetsnämnden den 15 januari 2015.

Mål och syfte

I den kommande stadsutvecklingsplanen 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

Byggnaderna renoveras 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 bränsleddrivna fordon för minskade koldioxidutsläpp och förbättrad luftkvalité.
14. Smarta mobilitetslösningar.

Fastighetskontoret avser enligt EU-ansökan att utföra åtgärder under punkt 2, 5, 6, 7, 8 i fastigheterna. Exempel på åtgärder är tätning och tilläggsisolering av klimatskal, behovsstyrt ventilations-system med hög värmeåtervinningsgrad, LED-belysning, solceller med batterilagring samt att nyttja överskottsvärme från intilliggande TELE2 arena för uppvärmning.

Byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde och är i akut behov av renovering. Investeringarna kommer byggnaderna tillgodo då byggnaderna inte får rivas.

Dialog har förts med stadsmuseet angående de planerade åtgärderna och deras synpunkter har inarbetats i projektet.

Byggnaderna renoveras till en basstandard för att lätt kunna omställas till andra framtida hyresgäster.

Tidplan

Projektet startade under kvartal 1 2015 med projektplanering och därefter produktion under 2016. Inflytt av nya hyresgäster är planerat till kvartal 2 2017. Uppföljning och utvärdering av *Grow-Smarter* sker under 2017 och 2018.

Genomförandebeslut beräknas till årsskiftet 2015-2016.

Organisation

Miljöförvaltningen koordinerar hela det internationella projektet samt har även en områdesansvarig för att koordinera samtliga delar av Stockholms demonstrationsprojekt.

Projektets organisation leds av Royne Julin, fastighetsutvecklare på fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Under genomförandefasen övergår projektet till Per-Ola Ohlsson, byggprojektledare på fastighetskontorets projektavdelning. Projektgruppen består av deltagare från kontorets organisation samt externa konsulter.

Ekonomi

Kostnaden för upprustningen och hyresgäst Anpassningen exklusive *GrowSmarters* energiåtgärder, bedöms i detta skede uppgå till 41,4 mnkr. Denna del finansieras genom hyresintäkter från externa hyresgäster. Marknadshyror för området bedöms för hus 8 till 2 200-2 400 kr/m²/år beroende på lokalens storlek och verksamhet och för råtor i hus 7 till 800 kr/m²/år. Uthyrbar area uppgår totalt till cirka 1 830 m².

Potentiella hyresgäster finns i dagsläget till samtliga lokaler och kontoret bedömer att kontrakt kan tecknas när inriktningsbeslut är taget med förbehåll för antagande av genomförandebeslut. För att säkerställa etableringen kommer att rabatteras under de första två åren av hyresperioden (för mer information, se bilaga 3 och 4).

Kostnaden för att genomföra *GrowSmarters* energiåtgärder beräknas till 7,6 mnkr. 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. Bidraget från EU uppgår till 485 040 € om samtliga åtgärder godkänns.

Investeringskostnaderna för ombyggnaden, renoveringen, hyresgäst Anpassningarna och energiåtgärderna uppgår till cirka 49 mnkr. Ett genomförandebeslut förutsätter att nämnden tilldelas en utökad ram i flerårsbudgeten och att avkastningskraven justeras för detta projekt då det är viktigt projekt ur perspektivet av Stockholms Stads åtagande gentemot EU.

Fastighetskontoret ansöker om 1,44 mnkr i investeringsstöd från den statliga delen av "Klimatmiljarden" för återvinning av spillvärme från SGAF intilliggande fastighet.

Efter åtgärderna beräknas energiförbrukningen minska med cirka 60 % jämfört med om byggnaderna hade varit i drift idag.

Den uppskattade investeringskostnaden i utredningsbeslutet baserades på tidiga utredningshandlingar samt att *GrowSmarters* energiåtgärder inte kunde kalkyleras. Kalkylen har nu preciserats då projektets omfattning har definierats tydligare.

Samråd

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

Samråd kommer att hållas med stadsbyggnadskontoret gällande bygglov i befintlig detaljplan. Om tillfälligt bygglov krävs avser avvecklingsplanen verksamheten, inte byggnaden.

Miljökonsekvenser

Inga negativa konsekvenser är kända.

Risker

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

Bidraget från EU erhålls när avtalade åtgärder har utförts och godkänts av EU-kommissionen. Om fastighetskontoret bedömer att vissa av åtgärderna är olönsamma att genomföra kommer såväl investeringskostnaden som bidraget för den delen att utgå.

Tidplanen för *GrowSmarter*-projektet anger att utvärdering ska ske under 2 år och måste påbörjas senast juni 2017. Därför är det av stor vikt att planeringen för hyresgäst Anpassningar går enligt tidplan så att projektet inte försenas på grund av detta.

Då detta projekt ligger tidsmässigt före omvandlingen av resten av Slakthusområdet innebär det en risk för kommande hyresgäster att verksamhetens synlighet kan komma att försämrats i ett senare skede. Dock ligger byggnaderna i nära kontakt med Globenområdet vilket sannolikt minskar risken.

Innovativa lösningar som inte är helt beprövade kan innebära en risk i förvaltningsskedet.

Plan för uppföljning

Avrapportering till fastighetsnämnden för genomförandesbeslut vid årsskiftet 2015-2016.

Slut

Bilagor

Bilaga 1. Investeringskalkyl hus 7 (staden)

Bilaga 2. Investeringskalkyl hus 7 (fsk)

Bilaga 3. Investeringskalkyl hus 8 (staden)

Bilaga 4. Investeringskalkyl hus 8 (fsk)