

Handläggare
Johnny Sanchis
0850826955
johnny.sanchis@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2019-06-19

Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda.

Lägesrapport

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda.

Sammanfattning

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag av fastighetsnämnden att genomföra en lokaliseringsstudie för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. I juni 2012 fick fastighetskontoret i uppdraget från fastighetsnämnden att genomföra fördjupade utredningar av förutsättningarna för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda.

Utlåtande

Bakgrund

För att Slakthusområdet ska kunna utvecklas till en ny förtätad stadsdel med bostäder och arbetsplatser behöver den verksamhet som inte är förenlig med bostäder etableras på en ny plats.

Fastighetskontoret fick i december 2011 i uppdrag av fastighetsnämnden att genomföra en lokaliseringsstudie för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. I juni 2012 fick fastighetskontoret i uppdraget från fastighetsnämnden att genomföra fördjupade utredningar av förutsättningarna för etablering av ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Nya livsmedelslokaler planeras nu i Larsboda för att garantera en fortsatt god livsmedelsförsörjning till Stockholm och för att säkerställa utbyggnaden av Söderstaden. Fastigheten i Larsboda är detaljplanelagd för industriändamål och ägs av exploaterings-

kontoret. Avsikten är att fastighetskontoret under 2019 övertar fastigheten för att utveckla livsmedelscentrumet.

Genom en överenskommelse med exploateringskontoret medfinansierar Stockholms livsmedelscentrum en ny angöringsgata från trafikplats Larsboda vid Nynäsvägen (väg 73) parallellt med Nynäsvägen till Edsvallabacken/Perstorpsvägen, vilket är nödvändigt då det lokala trafiknätet inte kan ta emot ett ökat trafikarbete av tunga fordon.

Skanska Asfalt och Betong AB har verksamhet på fastigheten idag, och har haft sedan 1960-talet. Verksamheten innehåller bland annat två så kallade betongfabriker, en verksamhet som det kan vara svårt att hitta alternativa placeringar för. För att möjliggöra utveckling av Stockholms livsmedelscentrum planeras denna verksamhet flyttas inom fastigheten.

Beslut om genomförande fattades i kommunfullmäktige 2017-04-03 till en investeringsutgift om 1 239 mnkr.

Mål och syfte

Målet är att skapa ett nytt modernt livsmedelscentrum. Projektet anknyter till stadens vision 2040 genom målen:

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- Unika möjligheter till arbete
- Ett självklart val för en mångfald av företag
 - Projektet bidrar till att småföretagare ges ökade möjligheter att etablera sig på marknaden, genom att fastighetskontoret tillhandahåller lokaler anpassade för livsmedelsändamål

Ett klimatsmart Stockholm

- Hållbart byggande och boende
 - Lokalerna som hyresgästerna lämnar i Slakthusområdet är föråldrade, genomförande av projektet kommer innebära en avsevärd minskan på klimat-, miljö- och energipåverkan
- En världsledande kunskapsregion
 - Projektet förväntas tillskapa ett kluster för livsmedelsindustri i direkt närhet till Stockholms stad som kan utveckla regionen inom livsmedelsproduktion

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Avsikten med projektet är att området utformas till ett modernt, flexibelt och hållbart livsmedelscentrum. De lokaler som iordningställs planeras vara ändamålsenliga och funktionella för livsmedelsproduktion. Detta ställer krav på bra och effektiva produktionsflöden, flexibilitet och energieffektivitet samt att lokalerna uppfyller de hygienkrav etcetera som ställs på livsmedelsklassade lokaler.

Åtgärder

Arbete med programhandling har pågått under hösten 2017 med framtagande av hyresgästernas krav på funktioner och kravställning på tekniska system och stomme. Projektering av systemhandling påbörjades i början på 2018 och parallellt pågår arbete med att säkerställa hyresgästernas funktionskrav och framtagande av avtalsförslag.

Exploateringskontoret har påbörjat arbete med utredningar för en ny detaljplan med ändamålet att möjliggöra en ny angöringsgata från Nynäsvägen (väg 73).

I samförstånd med exploateringskontoret har överenskommit att Skanska Asphalt och Betong AB kommer att flytta till södra änden av fastigheten, och Skanska har påbörjat flytten av sin betongstation ifrån fastigheten.

För att säkerställa en programhandling av god kvalitet har projektet blivit något fördröjt emot tidplan. Analysering av produktionsmetod pågår och indikerar en längre produktionstid än vad som bedömts i genomförandebeslutet. Markundersökningar och geotekniska undersökningar påbörjas i juni 2018.

Fastighetskontoret kommer träffa samtliga hyresgäster från mitten av juni fram till midsommar 2018 för att presentera hyresavtalsförslagen.

Skanska räknar med att ha lämnat området kring årsskiftet 2018/2019.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ärendet

Stockholms livsmedelscentrum planeras bli beläget inom fastigheterna Sillö 4 och del av Farsta 2:1, i Farsta i Stockholm.



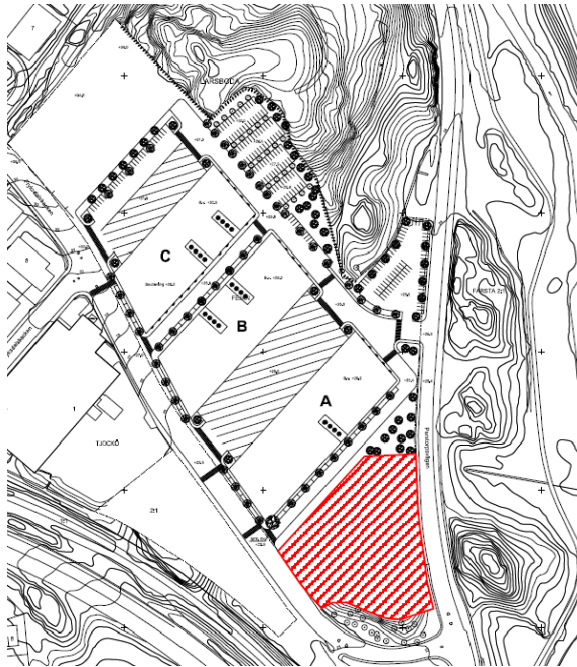
Figur 1, Karta över Fastigheten Sillö 1:4



Figur 2, Placering av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Figur 3, Skanskas fortsatta arrenderingsområde

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret och samverkar med exploateringskontoret och trafikkontoret.

Tidplan

- Tecknade hyresavtal 65 % Q3 2018
- Upphandling entreprenad hösten 2018
- Bygglov beviljat hösten 2018
- Bygghandling start årsskiftet 2018/ 2019
- Planerad byggstart våren 2019
- Planerad invigning våren 2022

Exploateringskontoret har påbörjat arbetet med utredningar för en ny detaljplan med ändamålet att möjliggöra en ny angöringsgata från Nynäsvägen (väg 73). Arbetet behöver ske i samarbete med framtagande av ny detaljplan för Burmanstorp 1 (Telestaden).

Avtal

Samarbetsavtal har tecknats med exploateringskontoret med syfte att tydliggöra riktlinjerna för parternas samarbete kring fastigheten och berörda åtgärder. Överenskommelsen anger förutsättningar för överföring av mark samt formerna för detaljplanearbete för angöringsväg från Nynäsvägen. Exploateringsnämnden ombesörjer de utredningar och den projektering som behövs för detaljplanearbetet.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Ekonomi

Beslutade investeringsmedel i genomförandebeslut uppgår till 1 239 mnkr. I beslutet ingår medel för anskaffning av mark från exploateringskontoret för 44 mnkr (bokfört värde) samt utgift för väginvesteringar om 65 mnkr.

De bedömningar som antogs för framtida utveckling av byggindex vid tidpunkten för genomförandebeslut har visat sig vara lågt antagna gentemot marknadens verkliga utveckling. Projektet har även identifierat en längre produktionstid, vilket sammantaget indikerar en ökning av investeringsutgiften. Arbete med genomlysning av projektet och identifiering av besparingsåtgärder pågår.

Risker

Samordningsproblematik med tidplanen för Slakthusområdet omvandling – *medelstor risk*, många aktörer och processer ska samordnas.

Att tidplanen försenas på grund av förseningar i avtalsprocessen med hyresgäster – *medelstor risk*, viktigt med bra samarbeten och tydliga systemhandlingar.

Inte tillräckligt många livsmedelsföretag i Slakthusområdet är intresserade av Stockholms livsmedelscentrum – *låg risk*, kontoret bedömer att intresset är starkt, men skulle hyresgästerna inte acceptera anvisade ersättningslokaler får förhandlingar ta vid. Även andra livsmedelsföretag som inte finns i Slakthusområdet har visat intresse för Stockholms livsmedelscentrum.

Skadestånd från hyresgäster om Stockholms livsmedelscentrum ej byggs – *hög risk*. Hyresgäster med besittningsskydd har god möjlighet till skadestånd vid uppsägning

Kvalitetssäkring och kommunikation

En kvalitetsplan är under framtagande för projektets kvalitetsstyrning.

Målet med kvalitetsplanen är att:

- Säkerställa kvaliteten i projektet genom tydligt beskrivna processer.
- Projektet identifierar, uppfyller och arbetar med samtliga krav som projektet berörs av.
- Samtliga parter ska jobba på ett enhetligt sätt.
- Säkerställa god spårbarhet i samtliga leveranser och beslut.

- Säkerställa god kommunikation.

Avstämning med Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana (FUT) och exploateringskontoret sker löpande. Möten med företagarföreningen hålls regelbundet.

Flertalet nya intressenter har visat stort intresse för de framtida lokalerna, vilket fastighetskontoret ser positivt på.

Slut

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-06-05
Helena Rönnerberg (Ansvarig)	2018-06-05