

FSF

Föreningen Slakthusområdets Företag

Öppet brev till medlemsföretagen i FSF gällande Fastighetskontorets förslag till beslut i Fastighetsnämnden.

Hej!

Det finns flera tvivel kring Fastighetskontorets nuvarande förslag som gör att det finns ett behov av att informera Föreningens medlemmar såsom vi i styrelsen tolkat den.

Allmänt

På tisdag den 31 januari är det dags att ta beslut om Stockholms Livsmedelscentrum (Larsboda) i Fastighetsnämnden – en investering på 1,2 miljarder. Planen är att bygga tre stora byggnader med plats för företag. Byggnadernas yta är 28500 kvm. Bygget är villkorat, vilket innebär att staden inte kommer att sätta igång och bygga förrän 65 procent av lokalerna är uthyrda.

Det känns otroligt skönt att vi är ett steg närmare ett spadtag i Larsboda och nytt Livsmedelscentrum. Vi har varit positiva till att utveckla Larsboda som ett Livsmedelscentrum. Här har företagen tagit ett stort ansvar för att förverkliga den möjligheten tillsammans med stadens Fastighetskontor.

Möten med politiker och tjänstemän

Vi har träffat såväl den nuvarande majoriteten som fler av oppositionspartierna i Stadshuset. Bifogar noteringar från mötet med stadens Jan Valeskog, vice finansborgarråd och ordförande i Fastighets- och Exploateringsnämnden.

Vi har även pratat med tidigare Företagarborgarrådet Ulla Hamilton (M) som tar frågan vidare till sina partikollegor inför beslut i nämnden och i fullmäktige. Därtill har vi haft bra möte med Liberalerna.

Måndag den 30 januari träffar vi Oppositionsborgarrådet Joakim Larsson. Vi har försökt att få möte med Daniel Helldén (MP), då det är en frågeställning som bör intressera partiet. Vidare har vi haft flertalet träffar med de lokala politikerna för Farsta stadsdelsområde.

Syftet med mötena har självklart varit att påverka det som vi uppfattar som kärnfrågorna i projektet – Ekonomi och Utvecklingsmöjligheterna (Visionen). Tyvärr har det varit alltför tyst kring utvecklingsmöjligheterna och visionen från den politiska majoriteten i Stadshuset.

Synpunkter på Fastighetskontorets förslag

- Det finns en stark oro för ekonomin i projektet och att hyresnivåerna blir så höga att företag inte har råd att flytta till Larsboda. Vi anser att den föreslagna hyresnivån inte är hållbar, vilket är en markant ökning från inriktningsbeslutets hyresnivåer (även de marknadsmässiga). De olika hyresnivåerna skapar motstridiga signaler i projektets ekonomi.

Vi har tidigare hävdade att vinsterna från stadsutvecklingsprojektet Söderstaden på Slakthusområdet bör kunna användas för att möta finansieringen av Stockholms

FSF

Föreningen Slakthusområdets Företag

Livsmedelcentrum i Larsboda. Det skulle ge en rimligare hyresnivå, då projekten är sammanlänkande med varandra.

Därtill finns det kostnader och beräkningar i kalkylen som vi tycker är märkliga att Livsmedelsföretagen ska bära.

- Vi efterlyser en framtidsstrategi (Vision) för Stockholms Livsmedelscentrum. Det behövs en tydlig vision för projektet som kan väcka framtidstro och sätta Livsmedelscentrum på kartan för att locka till sig företagsetableringar till området. Det handlar inte enbart om att bygga produktionslokaler i Larsboda utan att bygga ett nytt landmärke för Farsta, där Livsmedelscentrum står för mat, inspiration, akademi, innovation och framtidens möjligheter mao en vision för projektet.

Stockholm den 27 januari 2017

Med vänlig hälsning,

Peter Ögren/Styrelsen i FSF
Ordförande i FSF

Bilaga: Noteringar från möte med staden – Jan Valeskog

Noteringar från möte med staden gällande projekt Stockholms Livsmedelscentrum i Larsboda den 20170113

Deltagare:

Jan Valeskog	Fastighets- och Exploateringsnämnden, Stockholms stad
Karin Kolk	Fastighetsnämnden, Stockholms stad
Eric Tedesjö	Fastighetskontoret, Stockholms stad
Margaretha Widholm	Farsta FG
Håkan Wigerman	Farsta FG
Peter Ögren	Slakthusområdets FSF
Christer Andersson	Slakthusområdets FSF
Kent Andersson	Företagsgrupperna Stockholm, FGS
Håkan Rosander	Företagsgrupperna Stockholm, FGS
Thomas Windahl	Farsta FG och Slakthusområdets FSF

Punkter att behandla:

1. Byggprojekt
2. Finansiering
3. Visionen och utmaningar
4. Tidsplan
5. Stockholm stads ranking

Noteringar:

1. Eric T gav en kort presentation av projektet "Stockholms Livsmedelscentrum i Larsboda". Fastighetskontoret genomför bearbetning och optimeringar av utformning och genomförande av Larsboda. Målet har hela tiden varit att ta fram en "produkt" som både kan motsvara livsmedelsföretagens krav och samtidigt inrymmas i en ekonomisk kalkyl som är acceptabel för fastighetsägare och hyresgäster. Projektet är på 28 500 kvm och möter den efterfrågan som finns hos livsmedelsföretagen. Inriktningsbeslutet redovisade en möjlig yta om ca 50 000 kvm. Möjligheter till långtgående hyresanpassningar och expansion kommer att vara stora. För att hålla ned projektets kostnader har t ex källarplan, lastbilstvätt, garage och en del av den tidigare miljöprofileringen tagits bort ur projektet.

Staden kräver 65% anslutning för att investeringen ska genomföras. Fastighetskontoret har tidigare redovisat att det finns en sk B-lista, företag som inte hyr direkt av staden, med intressenter som är intresserade av att följa med till Larsboda.

Krosstomten är suterräng med en rejäl lutning om x%. Lutningen bedöms i nuläget inte medföra något problem för byggnader eller in-och uttransporter i området.

Idag hyr Skanska krosstomten halvårsvis och kommer antagligen vara kvar i området efter byggtiden, då på en mindre yta.

Hyresnivåerna i projektet är marknadsmässiga och skiljer sig rejält från hyresnivåerna i inriktningsbeslutet (även de marknadsmässiga). Till hyresnivåerna kommer fördelaktiga incitament att kopplas. Det är till syvende och sist en förhandling mellan företagen och staden.

2. Kent A lyfte frågan kring projektets finansiering, då Jan V vid upprepade tillfällen nämnt att projektet är underfinansierat. Vinster från stadsutvecklingsprojektet Söderstaden bör kunna användas för att möta underfinansieringen i Larsboda, då projekt Livsmedelscentrum är en förutsättning för att kunna genomföra Söderstaden. Enligt Jan V måste varje projekt kunna bära sina egna kostnader och med hänvisning till EU-direktiv om att staden inte kan subventionera företag.

Livsmedelsföretagen understryker att medel bör kunna tas från omkringliggande stadsutvecklingsprojekt, då de är sammanlänkade med varandra, för att få en mer rimlig finansiering och därmed lägre hyresnivå. Det skulle innebära att projekt Livsmedelscentrum skulle kunna bli ett pilotprojekt som i stadens struktur befinner sig mitt emellan de traditionella exploateringsprojekten och stadsutvecklingsprojektet Söderstaden.

3. Peter Ö och Christer A efterlyste framtidsstrategi i projektet som kan fånga vår tids utmaningar med framtidens mat, varuförsörjning, utbildning och innovation och arbetsplatser till Farsta. Christer A menar att det behövs en vision med projektet som kan väcka framtidstro och sätta Stockholms Livsmedelscentrum på kartan för att locka till sig företagsetableringar till området. Tidigare har projektet marknadsförts om att vara norra Europas ledande livsmedelscentrum för klimatsmart produktion och innovation med hög hållbarhetsprofil.

Från den politiska majoriteten och Fastighetskontoret har det varit tyst om visionerna i projektet. Enligt Jan V så kommer utvecklingsfrågorna att ordna sig med tiden. ”Det är viktigare att komma igång med produktionsbyggnaderna än arbeta med tjugiga visioner.”

Peter Ö underströk att det inte enbart handlar om att bygga produktionslokaler i Larsboda utan att bygga ett nytt landmärke för Farsta där livsmedelscentrum står för mat, inspiration, akademi, innovation och framtidens möjligheter, mao en tydliga vision för projektet. Det är viktigt att förutsättningar för utvecklingsfrågor tas med eller lyfts in i kommande beslut i Fastighets- och Exploateringsnämnden och Kommunfullmäktige.

4. Tidsplan

- Beslut i fastighetsnämnd den 31 januari.
- Beslut i Kommunfullmäktige under våren 2017 – april ?
- Byggstart under 2018
- Etappvis inflyttning under 2021

5. I den senaste rankningen, från Svenskt näringsliv, har Stockholm tappat 48 placeringar jmf med förra året. Stockholm stad får extra lågt betyg när det gäller attityder till företagande. Jan V är inte oroad, då ekonomin går bra och arbetslösheten är låg. Han hänvisar till andra undersökningar som visar att Stockholm ligger på topp bl.a. när det gäller hållbar utveckling etc.

Avslutningsvis så är det värt att notera att Slakthusområdets FSF och Fastighetskontoret är nöjda med det samarbete som varit tills nu.

Noterat av Thomas Windahl
20170116