

Nyckeltal 2013

Bilaga A

Nyckeltal fastighetsbestånd

Areauppgifter sammanställning					
Utfall per december 2013					
Område	BRA (ca)	Bostads-rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
Behållningsfastigheter	326 946				326 946
Idrott/Specialfastigheter	241 963	28 173	25 525		188 265
Kultur/Specialfastigheter	285 932	267			285 665
Uppdragsfastigheter/Egendom	105 671			99 081	6 590
Totalt	960 512	28 440	25 525	99 081	807 466

Ytorna vad gäller kultur-/spec. fastigheter ökar jämfört med T1 och T2 (T1 är den första rapporteringen med denna områdesindelning) och detta avser Konradsberg (inhyrning från Akademiska hus). De små förändringar vad gäller Idrott/Specialfastigheter och Uppdragsfastigheter/Egendom beror på en förbättrad registervård.

Antal byggnader					
Uppgifter per december 2013					
Område	Antal byggn.	Bostads-rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
Behållningsfastigheter	520			0	520
Idrott/Specialfastigheter	572	86	59	0	427
Kultur/Specialfastigheter	95	1			94
Uppdragsfastigheter/Egendom	347			210	137
Totalt	1 534	87	59	210	1 178

För område Uppdragsfastigheter/Egendom har antalet byggnader minskat sedan T1 2013 (som är den första rapporteringen med denna områdesindelning). Detta beror på att information om tidigare genomförda försäljningar genomförda av exploateringskontoret nu har nått kontoret. Antalet byggnader för Kultur/Specialfastigheter har ökat vilket avser inhyrningen av Konradsberg.

Uppgifter per december 2013	Vakans	Total	Vakansgrad
Vakansgrad	34 753	960 512	3,6%

Vakansgraden uppgår till 3,6% jämfört med 2,9% i T1 och 3,1% i T2 och 3,2 föregående år vilket beror på ökade vakansytor i Slakthusområdet

Nyckeltal kostnad/kvm

Nyckeltal SEK / Kvm i utfall - Utfall 2013	Utfall 2012	Budget 2013	T2 2013	Utfall 2013	Avvikelse utfall 2012	Avvikelse budget 2013	Avvikelse T2 2013
Drift (totalt)	196	200	250	245	49	45	-5
Media (totalt)	117	122	131	113	-4	-9	-18
PU egna byggnader*	130	166	189	171	41	5	-18
Felavhjälpan UH (totalt)	42	32	39	48	6	16	9
Central OH - fördelas ej per fastighet	20	16	18	15	-5	-1	-2
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	50	55	56	56	6	1	0

*ytan är exklusive inhyrningar, förvaltningsuppdrag, Konradsberg för detta nyckeltal

Nyckeltalen ovan speglar aktuella uppgifter för den period och det fastighetsinnehav som var aktuellt vid aktuella tidpunkten för avstämning. Det innebär att nyckeltalen inte självklart kan jämföras över tid. Nyckeltal för drift har ökat jämfört med verksamhetsplan 2013 och utfallet föregående år. Ökningen vad gäller driftkostnaderna beror främst på ökade driftkostnader kopplade till inhyrningar som Konradsberg och Sporren 16. PU egna byggnader har ökat detta beror på en ökad budgetvolym för planerat underhåll jämfört med föregående år.

Genomförandeprojekt

Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret startade ”Energiprojekt 2010-2013” med målet att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter och konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Projektet omfattar ett 80-tal fastigheter som motsvarar cirka 400 000 kvadratmeter. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med cirka 30 %, vilket motsvarar cirka 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna uppgår till 200 mnkr, varav 91,3 mnkr avser 2013.

Under 2013 har energiprojektets sista åtgärder genomförts. Samtliga konverteringar och energieffektiviserade åtgärder är utförda. Utöver detta som var planerat har även deltagandet i Fortums pilotprojekt ”Öppen fjärrvärme” genomförts och testet pågår och kommer att utvärderas tillsammans med Fortum.

Totalt sett har kostnadsbesparingar på cirka 5,2 mnkr gjorts under 2013 jämfört med referensåret 2010 och med hänsyn tagen till prisökningar. Det innebär att kontoret haft dessa kostnader för värmeenergin om inte åtgärderna utförts. Från 2011 då projekts första åtgärder genomfördes till och med 2013 så är besparingen ackumulerad ca 12,2 mnkr.

Energibesparingen för de åtgärder som gjorts uppgår till cirka 4600 MWh, vilket är en minskning med cirka 20 %. Koldioxidutsläppen har även de minskat med cirka 10 000 ton, en minskning på drygt 30 %. Hela effekten för samtliga åtgärder kan redovisas först i bokslut 2014.

Energiprojektet har även miljöcertifierat 31 byggnader enligt BREAM In-use. Antalet är ca hälften av de BREAM In-use certifikat som är registrerade i världen.

Hötorgshallen

Ett reviderat genomförandebeslut togs av fastighetsnämnden 2012-06-19. Investeringarna syftar till att utveckla och energieffektivisera Hötorgshallen. Ombyggnaden var mycket komplex, vilket resulterade i att kostnaden överstiger ursprunglig budget. Ursprunglig tidplan med ett färdigställande under mars 2013 hölls och invigning av den nya hallen kunde hållas i början av april. En ekonomisk förhandling har förts med entreprenör och slutkostnaden är fastställd.

Engelbrektshallen

Projektet avser en nybyggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrektskolans skolgård som färdigställdes under hösten 2013. Den budgeterade totalkostnaden var 155 mnkr medan slutkostnaden blev 11 mnkr lägre än budget.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven är nu slutfört. Lägesrapportering gällande detta redovisades dels i april 2011 och dels i april 2012. Arbetet har slutförts under 2013 och samtliga fastighetskontorets hissar är nu ombyggda efter myndighetskraven.

Kostnaden för ombyggnad av fastighetskontorets hissar blev totalt 51,2 mnkr varav 11 mnkr förbrukades under 2013. Kostnader för 2013 blev lägre än beräknat och detta beror på att några hissar utgått samt att lättnader i tolkningen gjort att ombyggnader kunnat göras till lägre pris.

Kista Gård

Kontoret har fått i uppdrag att utveckla ett nytt koncept. Syftet är att skapa en hållbar verksamhet i gården, en verksamhet som går i linje med den nya stadsparken. Samtliga byggnader inom Kista Gård 1 & 2 kommer att rustas upp. Total investeringsbudget för Kista Gård ligger på cirka 37 mnkr, med en bedömd direktavkastning på 5,8 % varav 4,7 mnkr upparbetats 2013. Hyresavtal finns tecknat

Stora Mossen

Byggnation av en dubbelidrottshall inom ramen för de så kallade ”enklare idrottshallar”.

Hallarna ska kunna användas för inomhusidrotter som handboll, innebandy, volleyboll, basket och skolgymnastik. Ett mindre antal parkeringar ska skapas runt byggnaden. Projektet färdigställdes i december 2013.

Planeringsprojekt

Samverkanscentralen

Stadsbyggnads-, trafik-, fastighets- och exploateringsnämnden beslutade i augusti 2010 att starta upp planeringen för en samverkanscentral invid Lindhagensgatan på Kungsholmen. Den komplicerade och unika byggnaden har tagit sin form tillsammans med de myndigheter och organisationer som avser att samverka. Byggnaden är utvecklad enligt högsta krav på hållbarhet och tillgänglighet samt med mycket hög säkerhet för de inhysta samhällsviktiga funktionerna. Under det sista året har projektet jobbat för att ställa ut detaljplanen i december och säkerställa slutkostnaden för projektet genom olika utredningar och åtgärder i programhandlingar inför utskicket av förfrågningsunderlag för upphandling av totalentreprenör i december,

I juni 2014 planeras arbetet med detaljplanen att slutföras och upphandling av totalentreprenör kommer att genomföras liksom utveckling av förvaltningsorganisationen startas. Hyresavtal med hyresgästerna planeras att tecknas senast mars 2014. Förslag till genomförandebeslut från kontoret planeras till början 2014. Byggstarten och byggprojektering planeras till juni 2014 och första inflyttning är beräknad till december 2016.

Gällande beslut för planeringsaktiviteter omfattar totalt 131 mnkr för arbete fram till och med genomförandebeslut och 10 mnkr under 2014 för att färdigställa planeringsarbete inför genomförandefasen. Planeringskostnaden för byggherren är 141 mnkr. Nedlagda kostnader tom 2013 är 125 mnkr vilket är 6 mnkr lägre än vad som först bedömts. Differensen beror på ett aktivt arbete med att ytterligare effektivisera arbetet i konsultgruppen.

Fastighetskontoret bedömer att investeringarna för projekt Samverkanscentralen kommer att fördela sig över de kommande åren enligt nedanstående tabell:

Fördelning fastighetsnämndens investeringskostnader		
År	ca mnkr	Omfattning
2010	4,3	Förstudie, upphandling konsult, programhandling
2011	9,8	Start detaljplan, inriktningsbeslut, systemhandling
2012	49,3	Forts. detaljplan, kalkyl, projektering

2013	61,8	Forts. detaljplan, upphandling entreprenör, kalkyl, projektering, hyreskontrakt, genomförandebeslut
2014	340,0	Byggstart byggnation, markköp
2015	410,0	Forts. byggnation
2016	410,0	Forts. byggnation, besiktningar
2017	385,0	Forts. byggnation, slutbesiktningar, driftstart, inflyttning
Summa	1 670	

Stockholms Stadsmuseum

I mars 2013 beslutade fastighetsnämnden om utveckling och upprustning av Stockholms Stadsmuseum, fastigheterna Stadsgården 1, och del av Södermalm 6:38 (reviderat utredningsbeslut). Fastighetskontoret ska i utredningen ta fram ett beslutsunderlag som redovisar en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan där stadsmuseet får ett effektivare utnyttjande av lokalerna, i överensstämmelse med långsiktiga behov, parallellt med att byggnaden anpassas till gällande myndighetskrav. I juni 2013 togs ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden och kulturnämnden om fortsatt arbete med programskedet. Planeringsarbete pågår och målsättningen är att gå upp med ett genomförandebeslut i nämnderna i mars-april 2014. Projektet förväntas vara klart under kvartal 2 2016. Kostnaden för projektet beräknas till cirka 55 mnkr.

Upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall

Kontoret har under året 2013 utrett flera alternativ för fortsatt projektering av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall till Idrottsnämnden och avser att ha ett underlag för gemensamt genomförandebeslut, tillsammans med idrottsförvaltningen, klart under våren 2014.

Större investeringsprojekt delvis inom budget

Slakthusområdet (endast delvis inom ram)

Visionen för Slakthusområdet är "Söderstaden 2030", där området utvecklas till en blandad stadsdel med bostäder, kontor och övriga verksamheter. Traditionen och historiken i området önskas att synliggöras. Därför är det av stor betydelse att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade. Flera av dagens byggnader är kulturhistoriskt värdefulla och bevaras för att ge stadsdelen en unik karaktär. Fastighetskontoret ansvarar för två utredningar; att identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt samt att föreslå hur dessa byggnader kan utvecklas i samklang med Söderstaden.

Fastighetskontorets har genomfört en nulägesanalys 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.

Samtidigt utreds vilka byggnader som långsiktigt ska ägas av staden, vad konsekvenserna blir av en försäljning och vid vilken tidpunkt en eventuell försäljning skulle kunna ske. Inriktningsbeslut väntas i slutet av 2014.

Larsboda livsmedelscentrum (endast delvis inom ram)

En förutsättning för att Slakthusområdet ska kunna utvecklas till en blandad stadsdel är att dagens livsmedelsindustri flyttar till en ny lokalisering, eftersom verksamheten inte är förenlig med bostäder. I juni 2012 presenterades en lokaliseringsstudie som visade att det är möjligt att etablera ett väl fungerande livsmedelscentrum i Larsboda företagsområde.

Under året har Fastighetskontoret genomfört ett flertal utredningar som bland annat har resulterat i att den planerade lokalarean ökat från ca 23 000 m² till 35 000 m². Verksamhetsanalyser har gjorts för att identifiera verksamheternas lokalbehov och för att säkerställa att lokalerna uppfylla de krav som ställs på livsmedelsklassade lokaler. Även trafikutredningar är gjorda. Arbetsgruppsmöten hålls regelbundet med styrelsen för företagarföreningen och flera informationsmöten har hållits under projektet, både med företagarna i Slakthusområdet och med företagarna i Larsboda industriområde.

Fastighetskontoret avser nu att begära om en fördjupad utredning som ska ligga till grund för ett inriktningsbeslut i slutet av 2014.

Spelbomskan 3, 13 och 16 Stadsbiblioteket och lamellhusen (delvis inom ram)

Fastighetsnämnden beslutade i mars 2013 i ett reviderat utredningsbeslut att utreda om förädling och upprustning av Stadsbiblioteket och övriga byggnader på Spelbomskan 3, 13 och 16. Projektet omfattar såväl en generell renovering av byggnaderna som åtgärder för att anpassa byggnaderna till verksamheternas utveckling. Arbete med planering av åtgärder för Stadsbiblioteket och lamellhusen har pågått hela året. För Spelbomskan 16 har ett flertal utredningar genomförts och Stadsbyggnadskontoret har givit formellt besked på ansökan om förhandsbesked angående ett av huvudhyresgästens önskemål, vilket tydliggjort möjliga framtida lösningar. Handlingsplan har tagits fram för lamellhusen, dvs. Spelbomskan 3 och 13. Inriktningsbeslut planeras till våren 2015.

Medborgarhuset vid medborgarplatsen (delvis inom ram)

Medborgarhuset innehåller verksamheter som bibliotek, simhall, gymnastiksal, friskvård, kontor och restauranger och är en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Södermalm. Många av verksamheterna upplevs idag som viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock generellt slitna och i dålig kondition. Delar av Forsgrenska badet är i akut behov av ombyggnad. Det finns därför ett stort behov av renovering och samtidigt en plan för byggnadens utveckling för att möta verksamheternas behov. Utredningar har genomförts som en del i projektet Södermalms hjärta.

Östermalmshallen (delvis inom ram)

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och grannfastigheten Riddaren 13 (kontor, butiker m.m.) kommersiellt och upprusta de tekniska installationerna som idag är uttjänta. Ett inriktningsbeslut fattades i fastighetsnämnden i augusti 2013 gällande nytt utvecklat kommersiellt koncept, ny planlösning samt nya tekniska lösningar för logistik och sophantering. Det planeras för en tillfällig saluhall på Östermalms torg där handlarna ska erbjudas försäljningsyta under evakueringsperioden som planeras pågå under två år.

Hjorthagshallen (delvis inom ram)

Som en del av utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden planeras en ny fullstor idrottshall invid Hjorthagens IP. Exploateringskontoret önskar också att fastighetskontoret planerar in bilparkeringsgarage. I mars 2013 togs beslut i stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet för området. I maj 2013 tog idrottsnämnden ett beslut att låta fastighetskontoret utreda, beställa detaljplan och ta fram underlag till inriktningsbeslut för hallen. I augusti 2013 togs utredningsbeslut i fastighetsnämnden. Under året har arkitekt upphandlats och arbetet med programarbete startats upp. Markanvisningsavtal har skrivits med exploateringskontoret. Arbeta med förslag till ny detaljplan har pågått under året tillsammans med berörda förvaltningar och bolag.

Större investeringsprojekt utom budget

Tekniska Nämndhuset

I inriktningsbeslut i april beslutades att ett nytt tekniskt nämndhus ska uppföras i Söderstaden på platsen för nuvarande Söderstadion. Ärendet var gemensamt för fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden. Samtliga förvaltningar tillhörande dessa nämnder ska flytta från nuvarande tekniska nämndhuset på Fleminggatan och från det så kallade Kanalhuset på Hantverkargatan. Fastighetskontoret leder arbetet med projektet. Arkitekttävling har påbörjats och resultatet kommer att presenteras i början av juni 2014. Inflyttningen till de nya lokalerna är planerad till 2018. Total investering inklusive markköp bedöms till ca 1 760 mnkr.

Förvaltningsbyggnad i Tensta (Kämpingeskolan ägs idag av Sisab)

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning tog inriktningsbeslut i oktober 2011 att låta bygga ett nytt stadsdelskontor i Kvarteret Kämpinge 2 i Tensta och att ge i uppdrag till fastighetskontoret att beställa förslagshandlingar. Kommunstyrelsens ekonomiutskott tog inriktningsbeslut i november 2011. Utbildningsförvaltningen har blivit ombedd av kommunstyrelsen att utreda en utlokalisering utanför centrala Stockholm. Utbildningsförvaltningen har genomfört sin utredning och förordar Tensta som lokalisering, vilket kan resultera i att utbildningsförvaltningen införlivas i fastighetskontorets projekt med nytt kontor i Tensta. Ett utredningsbeslut togs i fastighetsnämnden den 22 oktober 2013 och utredningsarbetet har påbörjats.

Söderhallarna

Bakgrunden för en önskad utveckling av Söderhallarna är dels att byggnaden och dess verksamheter utgör en viktig del av projektet "Södermalms Hjärta" och dels att saluhallen inte fungerar optimalt sett ur ett kommersiellt perspektiv. En utredning kring de marknadsmässiga förutsättningarna för saluhallen har utförts och legat till grund för ett utformningsförslag med framtida hyresgästmix. Om genomförandebeslut inriktningsbeslut erhålls under våren 2014 kan projektet vara avslutat under 2017.

Liljevalchs konsthall (övergår till inom budget och investering från och med 2014 och framåt)

Liljevalchs konsthall uppfördes 1916 och har sedan dess varit en institution för samtida konst och ett populärt besöksmål för Stockholmare och tillresta konstitresserade. För att möta dagens krav på en konsthall behövs en tillbyggnad med en ny och större sal för konst, ny klimatanläggning samt renovering. Vidare behövs en tilltalande, effektivare och modernare entré, fler våtrum samt bättre butik och servering. I budget 2012 fick kulturförvaltningen och fastighetskontoret tillsammans 130 mnkr för att utreda och uppföra tillbyggnaden varav fastighetsnämnden har fått 121 mnkr för genomförande och kulturnämnden 9 mnkr för utredning. Utredningsarbetet bedrevs därmed som arbete åt utomstående under 2013. Utredningsbeslut för om- och tillbyggnad av konsthallen togs av fastighetsnämnden i november 2012. Arkitektävling har pågått under 2013 och kommer att avslutas i februari 2014. Detaljplanearbetet drivs parallellt med tävlingsarbetet. Om ett inriktningsbeslut fattas i maj-juni bedöms konsthallen med den nya tillbyggnaden kunna nyinvigas i kvartal 4 år 2017.

Norra Djurgårdsstaden – Internationell scen i Gasverket (planeras som arbete åt utomstående även under 2014)

Utredningsarbete pågår för en etablering av en internationell gästspelsscen i en av Ferdinand Bobergs gasklockor på det gamla Gasverket i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Stadsteatern Kulturhuset föreslås bli huvudman för verksamheten. Ett reviderat utredningsbeslut planeras till nämnden under våren 2014 och projektet bedöms kunna avslutas under 2018. Fastigheten ägs idag av Exploateringskontoret men planeras att överföras till Fastighetskontoret i samband med genomförandebeslut