

Utlåtande 2015:117 RI (Dnr 114-1362/2015)

Park 1 Samverkanscentral. Slutrapport

Hemställen från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens slutredovisning godkänns och projektet Park 1 Samverkanscentralen avbryts.
2. Fastighetsnämndens avkastningskrav regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2015 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.
3. Exploateringsnämnden uppmanas att utreda alternativa exploateringsmöjligheter för fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (sk. "Triangeltomten").

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projekt Samverkanscentralen (sedermera benämnt "Park 1") startade år 2007 med ett inriktningsbeslut i kommunstyrelsen samt ett inriktningsbeslut antaget av kommunfullmäktige år 2009. Upprinnelsen var dåvarande Krisberedskapsmyndighetens krisövning SAMÖ-07 som påvisade brister i samverkan mellan myndigheter och organisationer i länet.

Program för Samverkan (sk. Samverkansprojektet) startade som en konsekvens av utvärderingen av SAMÖ-07 och har utvecklats parallellt med projekt samverkanscentralen. Samverkansprojektet som syftar till en ökad

förmåga i vardag och i kris har sedan januari 2015 övergått i en etablerad partsgemensam (37 organisationer) avtalsorganisation med länsstyrelsen som ordförande. Projektet är enligt samtliga parter (däribland Stockholms stad och Trafikverket) centralt för att stärka stockholmsregionens förmåga inom berörda områden.

Projekt Samverkanscentralen prövade under våren 2008 möjligheten till samlokalisering i beredskaps- och krigsanläggningen under Johannes brandstation. Initialt syftade projektet till att skapa en ökad funktionalitet och samverkansförmåga i bergrummet under Johannes brandstation. Hösten 2008 meddelade arbetsmiljöverket att de inte ämnade ge tillstånd till detta.

Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Projekt Samverkanscentralen den 30 november 2009. Stockholms stads fastighetskontor genomförde en lokaliseringsutredning i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret under åren 2009-2010, för att hitta en lokalisering av samverkanscentralen på nordvästra Kungsholmen.

Kontoren föreslog därefter gemensamt en lokalisering på Kristinebergs slott 11, Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (sk. ”Triangeltomten”). Denna lokalisering stöddes även av Storstockholms brandförsvaret och fastslogs i ett reviderat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige den 23 maj 2011. Projektet ifråga skulle primärt inhysa en samverkanscentral med funktioner för bland annat larmcentral, räddningscentral, trafikledningscentraler, krisledningsplatser och en brandstation. Huvudaktörer i projektet utgjordes av Trafikverket, Trafik Stockholm, Storstockholms brandförsvaret samt SOS Alarm.

Den 2 april 2012 fattade fullmäktige ytterligare reviderat inriktningsbeslut avseende projektets huvudtidplan, planerade byggrätter samt dess ekonomiska konsekvenser. I samband med uppdaterad inriktning utvecklades sedermera en ny benämning på projektet – ”Park 1”.

I budget 2015 fick kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra en genomlysning av ett urval av fastighetsnämndens projekt; däribland Projekt Park 1. Genomlysningen ifråga innebar en övergripande beskrivning av möjligheterna till fortsatt planering av projektet med fokus på stadens inriktningsmål och utifrån stadens investeringsstrategi.

Slutsatserna av genomlysningen visade att projektet Park 1 Samverkanscentralen bör avbrytas på grund av väsentligt ändrade förutsättningar. Fastighetsnämnden uppmanades till följd av detta i samband med tertiärrapport 1 att snarast återkomma till kommunfullmäktige med en slutredovisning av projektet.

Fastighetsnämnden har till följd av detta beslutat att avbryta projektet samt hemställt beslutet till kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

För att kunna hantera störningar, olyckor och kriser effektivt i Stockholmsregionen behöver Stockholms stads samverkan med andra aktörer förstärkas och förbättras. Sedan år 2011 har länsstyrelsen, Stockholms stad, Trafikverket och ett 30-tal ytterligare aktörer arbetat tillsammans för att förbättra samverkan mellan räddnings- och trafiksystemens olika aktörer. Samarbetet har så här långt bland annat resulterat i tydligare samarbetsformer, enklare kontaktvägar och effektivare sätt att arbeta tillsammans såväl i vardagen som i krissituationer. Från år 2015 bedrivs arbetet i den gemensamma organisationen Samverkan Stockholmsregionen, under ledning av Länsstyrelsen. Aktörerna i Samverkan Stockholmsregionen har som långsiktig ambition att samlokalisera centrala funktioner inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik och informationstjänster.

Stockholms stad har de senaste åren utrett möjligheterna för en ny byggnad på västra Kungsholmen som bland annat skulle innehålla en samverkanscentral. På grund av betydande projektrisker och väsentligt förändrade förutsättningar som exempelvis Trafikverkets tillkomst och den statliga utredningen om SOS-alarm, saknas idag skäl att just nu gå vidare med att skapa en fysisk samverkanscentral. Förutsättningarna till fortsatt fördjupning av samverkan parterna emellan kvarstår, oavsett fysisk samlokalisering i en gemensam byggnad eller ej. Det arbete och de resurser som har lagts ned kommer att vara värdefulla i det kommande arbetet.

På längre sikt är den gemensamma ambitionen att utveckla en gemensam samverkanscentral. Arbetet med att utreda formerna för en framtida samverkanscentral fortsätter under ledning av länsstyrelsen inom ramen för samarbetsorganisationen Samverkan Stockholmsregionen. Runda huset vid Kungsbron och Johannes räddningscentral kommer under överskådlig tid att svara upp väl mot den fysiska samverkan som behövs. I Runda huset fördjupas samverkan för effektivare trafikledning, drift och vardagsunderhåll.

I övrigt hänvisas till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Bilaga till slutrapporten – Bilaga, Park 1 Samverkanscentral

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens slutredovisning godkänns och projektet Park 1 Samverkanscentralen avbryts.
2. Fastighetsnämndens avkastningskrav regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2015 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.
3. Exploateringsnämnden uppmanas att utreda alternativa exploateringsmöjligheter för fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (sk. ”Triangeltomten”)

Stockholm den 21 oktober 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

En utredning initierad av stadsledningskontoret har påvisat att huvuddelen av parterna i dagsläget inte är beredda att teckna hyresavtal. På grund av förändrade förutsättningar sedan projekt Park 1 inleddes har Stockholms stad kommit fram till att det i dagsläget saknas underlag för att gå vidare med projektet. Projekt Park 1 avbryts därmed och parterna är överens om detta beslut.

Fastighetsnämndens slutredovisning följer stadens projektstyrningsmetodik och redovisas i enlighet med denna.

Mål och Syfte

Projekt Samverkanscentralens mål har varit att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer (offentliga eller privata) inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik- och informationstjänster med syftet att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm-Mälarenregionen.

Organisation

En rad aktörer har de senaste åren arbetat med att upprätta strukturer, arbetsprocesser och kontaktvägar för att stärka samverkan. Detta har skett inom ramen för Program för samverkan – Stockholmsregionen; enligt tidigare beskrivning.

Projekt Samverkanscentralen indelades under våren 2010 i ett verksamhetsprojekt och ett fastighetsprojekt. Verksamhetsprojektet har ägts av de parter som avser att samlokaliseras. Fastighetsprojektet har ägts av fastighetsnämnden genom dess kontor.

Tidplan

Projektets planeringsfas har pågått sedan första inriktningsbeslut i kommunfullmäktige år 2009. Planarbetet har pågått sedan start-PM antogs år 2010. Från genomförandebeslut och antagen detaljplan räknade fastighetsnämnden med en genomförandetid om cirka 4 år.

Ekonomi

Inkomster och utgifter

Projektets totala omfattning och investeringsutgift har under planeringsprocessen successivt ökat, dels till följd av ökade byggrätter och dels till följd av höjda prognoser.

Kommunfullmäktige fattade år 2011 ett inriktningsbeslut om planering för projektet med en prognostiserad utgift om totalt

1 270 mnkr. Beslut om budget för projektet på 1 670 mnkr fattades i reviderat inriktningsbeslut av fullmäktige år 2012.

I och med en tydligare definiering av projektet, genom en mer specifik kravställning från de tänkta hyresgästerna och en mer detaljerad projektering, har den uppskattade budgeten reviderats och ökat. Med utgångspunkt från anbud avseende totalentreprenad som inkom 2014 redovisade fastighetskontoret en uppdaterad projektbudget om cirka 2 100 mnkr i januari 2015.

Årliga hyresintäkter bedömdes till cirka 76 mnkr.

Nuvärdeskalkyl

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys uppgavs nettonuvärdet vid tiden för inriktningsbeslutet år 2011 till cirka 670 mnkr vilket som helhet konstaterades vara ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv. Vid det reviderade inriktningsbeslutet år 2012 uppgavs nettonuvärdet till 800 mnkr. Utifrån uppdaterade investeringsprognoser redovisade fastighetskontoret i januari 2015 ett nettonuvärde om cirka 21 mnkr projektet. Utifrån stadens perspektiv, d.v.s. om internhyror togs i beaktande, redovisades nuvärdet till minus (-) 589 mnkr.

Nedlagda projekteringsmedel

Fastighetsnämnden har tills dags dato redovisat cirka 158 mnkr i nedlagda projekteringsutgifter.

Skäl för att avbryta projektet

Flera risker och osäkerheter har över tid uppstått i projektet.

Trafikverket har fattat beslut om att investera i ett nytt ledningssystem för järnvägen. Då det inte skulle finnas en samverkanscentral klar vid tidpunkten för installation avsåg trafikverket investera i Runda huset, vilket innebär stora investeringsåtaganden och att man blir kvar i sin befintliga trafikcentral under överskådlig tid. Trafikverket och Trafik Stockholm avser att samlokaliseras till

”Runda Huset” (fastigheten Tågordningen 1, adress Kungsbron 30) inom överskådlig framtid.

Vidare har osäkerheter kring SOS-alarms framtida organisation uppstått längs vägen. Riksdagen har uppdragit till regeringen att utreda skapandet av en ny alarmeringsmyndighet. Uppdraget var en direkt följd av en tidigare alarmeringstjänstutredning men som inte lett till några beslut. SOS-alarm har inte kunnat fatta beslut om sin långsiktiga lokalisering på grund av att frågan om organisationens framtid inte varit avgjord.

Det har även under planarbetet uppstått osäkerheter kring detaljplanen främst till följd av höjrestriktioner på byggnaden som framförts av Transportstyrelsen (pga utvidgad säkerhetszon runt Bromma flygplats). Transportstyrelsen har sedermera gett förhandsbesked om att den föreslagna byggnadshöjden ej skulle komma att godkännas och därmed skulle nya planhandlingar behöva tas fram. En direkt konsekvens för projektets omfattning skulle bli att en våning med relativt stora uthyrbara ytor skulle behöva tas bort.

Slutligen har bedömningen gjorts, utifrån en av fastighetskontoret uppdaterad kalkyl (med bekräftat vinnande entreprenadanbud samt konsekvensbedömning av ändrad projektomfattning) att projektets ekonomiska bild försämrats betydligt sedan tidigare inriktningsbeslut.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2015 följande.

Fastighetsnämnden godkänner för egen del slutredovisningen och förslaget att avbryta projektet Samverkanscentral Park 1.

Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av slutredovisningen och att kommunfullmäktige beslutar att avbryta projektet Samverkanscentral Park 1.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 juni 2015 har i huvudsak följande lydelse.

En utredning initierad av stadsledningskontoret har påvisat att huvuddelen av parterna i dagsläget inte är beredda att teckna hyresavtal. På grund av förändrade förutsättningar sedan projekt Park 1 inleddes har Stockholms stad kommit fram till att det i dagsläget saknas underlag för att gå vidare med projektet. Projekt Park 1 avbryts därmed och parterna är överens om detta beslut.

Bakgrund

Projekt Samverkanscentralen – sedermera Park 1 – startade 2007 med inriktningsbeslut i Kommunstyrelsen. Upprinnelsen var Krisberedskapsmyndighetens krisövning SAMÖ-07 som påvisade brister i samverkan mellan myndigheter och organisationer i länet. Målet var att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik- och informationstjänster. Inledningsvis leddes projektet av stadsledningskontoret.

Projekt Samverkanscentralen prövade under våren 2008 möjligheten till samlokalisering i beredskaps- och krigsanläggningen under Johannes brandstation. Detta visade sig inte vara genomförbart av produktionstekniska skäl och av arbetsmiljöskäl.

Kommunfullmäktige beslutade 2009-10-31 att ge fastighetsnämnden i uppdrag (tillsammans med trafikinämnden – dåvarande trafik- och renhållningsnämnden) att söka en fastighetslösning för samlokalisering inom nordvästra Kungsholmen.

Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafikinämnden samt stadsbyggnadsnämnden fattade med stöd av ett kontorsgemensamt tjänsteutlåtande inriktningsbeslut samt start-PM om fastighetslösning för samverkanscentralen till fastigheten Kristinebergs slott 11 med flera (Lindhagensgatan 103 och 105) under augusti 2010.

De senaste åren har Stockholms stad utrett möjligheterna för en ny byggnad på västra Kungsholmen som primärt skulle inhysa en samverkanscentral med funktioner för bland annat larmcentral, räddningscentral, trafikledningscentraler, krisledningsplatser och en brandstation. Möjlighet skulle även finnas för andra aktörer med liknande verksamheter att sitta i lokalerna, till exempel Polisen och Trygghetsjouren.

Organisation

Samverkan inom länet

En rad aktörer har de senaste åren arbetat med att upprätta strukturer, arbetsprocesser och kontaktvägar för att stärka samverkan. Detta har skett inom ramen för Program för samverkan – Stockholmsregionen. Arbetet startade 2011 och pågick till 2014 och mynnade ut i en modell för regional samverkan som fastställdes i april 2014 genom avsiktsförklaringen ”En trygg, säker och störningsfri region”. Från och med 2015 övergick projektet till linjen i och med beslutet om att skapa Samverkan Stockholmsregionen, en aktörsgemensam avtalsorganisation. Arbetet leds av Länsstyrelsen.

Aktörerna i Samverkan Stockholmsregionen har som långsiktig ambition att delvis samlokalisera centrala funktioner inom alarmerings-, säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik- och informationstjänster.

Projekt samverkanscentralen

Projekt Samverkanscentralen indelades under våren 2010 i ett verksamhetsprojekt och ett fastighetsprojekt. Verksamhetsprojektet ägs av de parter som avser att samlokaliseras. Fastighetsprojektet, benämnt Park 1, ägs av fastighetsnämnden genom dess kontor.

Åtgärder utförda inom Projekt Park 1

Projektets syfte var att i linje med Vision 2030 förbättra säkerheten, tryggheten och framkomligheten för medborgarna i Stockholmsregionen genom att skapa en plattform för Program för samverkan i Stockholmsregionen, för en närmare samordning av polis, ambulans, brandkår och trafikledning. De ingående parterna, varav tre är befintliga hyresgäster till fastighetsnämnden, såg det som nödvändigt med ett långsiktigt, stabilt och offentligt ägande av fastigheten. Ingen av de ingående parterna ansåg sig kunna äga fastigheten då ingendera hade ägande av kontorsfastigheter som någon av sina kärnverksamheter. Med hänsyn till ovanstående, och det faktum att samverkanscentralen ansågs komma att bli av strategisk betydelse för samhället, ansågs den därför vid denna tidpunkt bäst lämpad att ägas av Stockholms stad.

Följande parter avsåg inledningsvis att samlokalisera sig till samverkanscentralen i Park 1:

- SOS Alarm AB med 112-larmcentral.
- Storstockholms brandförsvär med räddningscentral, etablering av huvudkontor samt brandstation (ersättning för Kungsholmens brandstation).
- Trafikledningscentralen Trafik Stockholm (gemensamt ägd av Trafikverket och Stockholms stads trafikkontor).
- Stockholms stads Driftcentral.
- SL med trygghetscentral och driftcentraler för tunnelbana och buss.
- Trafikverket järnväg och vägtrafikledning samt stab.

Ytor skulle även vara tillgängliga för trafikförvaltningen och polisen i det fall de önskat samlokalisera sig i ett senare skede.

Fastighetskontoret fick i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra en lokaliseringsutredning, för att hitta en lokalisering för en samverkanscentral på nordvästra Kungsholmen, och kontoren föreslog gemensamt den nu aktuella tomten strategiskt belägen mellan Essingeleden och Lindhagensgatan. Denna lokalisering stöddes även av Storstockholms Brandförsvär.

Omfattning

Park 1 har projekterats att innehålla:

- Samverkanscentral.
- Kontorsytor inom samverkanscentralen (möjliga att konvertera till centraler).
- 112-larmcentral, räddningscentral, trafikledningscentraler samt

krisledningsplatser.

- Gemensamma utrymmen.
- Brandstation och dykbassänger.
- Teknisk försörjning och serverhallar.
- Kontorsytor av normal standard och säkerhet.
- Projektet har i huvudsak omfattat:
- Förstudier och omvärldsanalyser av fastigheter med liknande hyresgäster som samverkar.
- Utredning av lokaliseringsalternativ inom Kungsholmen.
- Upphandling av projektorganisation; projektledning, arkitekt och tekniska konsluter.
- Framtagande av ny detaljplan för fastigheten.
- Fastighetsbildning.
- Framtagande av förstudie- och programhandlingar.
- Upprättande av lokalprogram samt hyreskontrakt.
- Framtagande av förfrågningsunderlag samt upphandling av totalentreprenad (ej tilldelad).
- Slutredovisning.

Fastighetens utformning

Byggnaden har projekterats efter de målbilder som fastställts i inriktningsbeslut samt projektets måldokument som upprättats av fastighetskontoret. Syftet var att skapa förutsättningar för samverkan.

Målet var att uppföra en byggnad som var socialt hållbar, flexibel och hållbar över tid.

I inriktningsbeslutet anges att byggnaden ska vara energieffektiv och miljöklassad. Byggnaden har projekterats att uppfylla högsta miljöklass (Breeam outstanding) och förväntades bli stadens mest energieffektiva byggnad i sitt slag. Inriktningsbeslut anger även att kretsloppsanpassade systemlösningar ska skapas och förnyelsebar energiproduktion eftersträvas. Energieffektiviteten i Park 1 har projekterats för att kombineras med ett verksamhetsanpassat inneklimat och en sund inomhusmiljö.

Inriktningsbeslutet anger att byggnaden ska innehålla publika lokaler i gatuplan. Detta kompletterades med ett grönt tak i form av en takpark cirka 60 meter ovan mark. Parken skulle kunna användas som en plats för vila och rekreation för dem som arbetar i fastigheten samt vara ett utflyktsmål för närboende och besökare som kan mötas av en grönskande utemiljö med en enastående utsikt.

Inriktningsbeslutet anger att en av utgångspunkterna var att byggnaden skulle vara en av de högsta i innerstaden, men att inflygningen till Bromma flygplats får sätta gränsen för byggnadshöjden. Vidare skulle byggnaden hålla en mycket hög

arkitektonisk kvalitet, och den skulle kännetecknas av spännande arkitektur. Krav ställdes även på att byggnaden skulle tillföra positiva värden i stadsmiljön och samspela med omgivningens lägre byggnader på ett tilltalande sätt. Förslagets påverkan på stadsbilden och stadssilhuetten har studerats ytterst noggrant inom planarbetet.

Essingeleden är primärled för transporter av farligt gods. Den framtida bebyggelsens avstånd till leden samt behovet av säkerhetshöjande åtgärder har tagits hänsyn till under planeringen av byggnaden i enlighet med inriktningsbeslut, och höga säkerhetskrav har implementerats i projekteringen. Byggnaden var även tänkt att vara redundant avseende den tekniska försörjningen.

Alla faktorer sammantaget har resulterat i den nu projekterade byggnaden som var tänkt att välja sig över Essingeleden med sin kantiga fasad i stål och glas.

Byggnaden skulle blivit en unik byggnad avsedd att klara specifika förutsättningar. Den projekterade byggnaden är optimerad utifrån sitt läge och de planerade verksamheterna och den är specifikt utformad efter dessa förutsättningar.

Konst

Park 1 var tänkt att förses med offentlig konst i enlighet med gällande avtal mellan fastighetskontoret och Stockholm konst. En samrådsgrupp, med representanter för fastighetskontoret, Stockholm konst och politikerna i Stockholms konstråd tillsattes och ett konstprogram för det konstnärliga gestaltungsarbetet är framtaget. Stor vikt har i arbetet lagts vid projektets unika karaktär och vid Stockholms stads vision om ett Stockholm i världsklass, varför endast internationellt kända och verksamma konstnärer bjudits in till arbetet med konsten. Tre konstnärer fick i uppdrag att redovisa förslag till konstnärlig utsmyckning.

Tidplan

Projektet avbryts omedelbart.

Ekonomi

Nedlagda kostnader hittills i projektet (inkluderat kända, ännu ej fakturerade kostnader):

	Upparb tom 2015-05-31	Prognos tom 2015
Fastighetsanalys	2 053 833	
Tekniska konsulter	29 142 339	
Arkitekt	53 609 166	
Säkerhet	19 294 424	
Myndigheter	1 775 597	2 603 156
Konst	408 751	300 000
Projektledning	42 821 466	100 000
Kommunikation	5 361 278	
Administration	26 367	
Övrigt	41 262	50 000
SUMMA:	154 534 483	3 053 156

Totalt bedöms slutkostnaden uppgå till cirka 158 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige fattade den 23 maj 2011 ett inriktningsbeslut om planering för projektet med en prognostiserad utgift om totalt 1 270 mnkr. Beslut om budget för projektet på 1 670 mnkr fattades i reviderat inriktningsbeslut av fullmäktige per den 2 april 2012.

I och med en tydligare definiering av projektet, genom en mer specifik kravställning från de tänkta hyresgästerna och en mer detaljerad projektering, har den uppskattade budgeten reviderats och indikerat en ökning. Med utgångspunkt från anbud avseende totalentreprenad som inkom 2014 uppskattades budgeten för projektet till 2 100 mnkr, vilket har redovisats genom en reviderad prognos i tertialrapport 2, 2014.

Med anledning av att projektet avbryts utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet så kallad förgävesprojektering. I och med att beslut om att avbryta projektet fattas föreligger ett utrangeringsbehov om cirka 158 mnkr, som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras omedelbart, vilket får till konsekvens att fastighetsnämndens kostnader för år 2015 kommer att överskrida budget.

Kontorets analys

Förutsättningarna för projektet har väsentligen förändrats då flera av de centrala aktörerna samverkanscentralen var avsedd för inte har kunnat teckna avtal som planerat.

När projektet inleddes var Vägverket en av parterna. Efter sammanslagningen med Banverket är vår samarbetspart nu istället Trafikverket, som också har att hantera samverkan mellan väg och järnväg. Trafikverket har nyligen beslutat att investera i ett nytt ledningssystem för järnvägen i sin befintliga trafikcentral, vilket innebär att man blir kvar där under överskådlig tid.

SOS Alarm behöver vänta in utfallet av den statliga alarmeringsutredningen som

inleds inom kort för att kunna fatta beslut om sin långsiktiga lokalisering.

Sammantaget detta saknas idag förutsättningarna för att skapa en byggnad för samverkanscentral.

Att byggnaden avsedd för samverkan inte uppförs som planerat hindrar inte det fortsatta arbetet med samverkan.

Fördjupning av samverkan fortsätter, utan att behöva vänta på att en byggnad ska bli klar. Samtidigt fortsätter parterna att arbeta gemensamt för det långsiktiga målet om samlokalisering.

De parter som arbetat med projektet har skaffat sig värdefull kunskap som kommer att kunna användas i samverkan framöver.

Runda huset vid Kungsbron och Johannes räddningscentral kommer under överskådlig tid att svara upp väl mot den fysiska samverkan som behövs.

När Trafik Stockholm flyttar in i Runda huset fördjupas samverkan för effektivare trafikledning, snabbare informationsdelning och en ökad förmåga att hantera trafikproblem proaktivt och trafikslagsövergripande.

I Johannes förstärks samordningen av blåljusaktörer med SOS Alarm och Storstockholms brandförsvaret som bas och ökade möjligheter att skapa krisstaber. Möjlighet finns även att etablera ledningsplats för Länsstyrelsen. För närvarande pågår planering med att utveckla fastigheten för behoven samt pågår utredningar av Johannes för att kunna implementera lösningar för bemöta behovet av samverkan mellan intressenter i Samverkan Stockholmsregionen.

Verksamheten i Kungsholmens brandstation påverkas inte av att projektet avbryts. Lokalerna är i behov av upprustning och arbete pågår med att tillsammans med verksamheten vidare studera behoven och förutsättningarna för en renovering, vilket hanteras i separat projekt.

Storstockholms brandförsvaret har tecknat avtal avseende hyra av lokaler i Park 1. Avtalet är villkorat av genomförandebeslut i kommunfullmäktige, vilket inte föreligger eller kommer bli aktuellt, varför avtalet kan annulleras.

Exploateringsavtalet mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden förutsätter lagakraftvunnen detaljplan vilket inte föreligger eller blir aktuellt, ingen fastighetsbildning kommer därför ske varför avtalet kan annulleras.

Genomförandavtal mellan trafikverket och fastighetsnämnden (genom fastighetskontoret) avseende reglering av ansvar för uppkomna skador med mera, förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft, vilket inte föreligger eller blir aktuellt varför avtalet kan annulleras.

Marken där Samverkanscentralen föreslogs lokaliseras utgjorde en del av en större markanvisning till Skanska, som har återtagits till förmån för Samverkanscentralen. Marken innehåller av exploateringskontoret som får utreda vidare användning av denna. Exploateringskontoret hanterar även tilläggsavtal till huvudavtal mellan exploateringsnämnden, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik rörande fastighetsreglering av fastigheterna Kristinebergs slott med flera, samt avtal mellan trafikverket och exploateringsnämnden rörande samordningen mellan projekt Samverkanscentralen och projekt Trafikplats Kristineberg.

Kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för egen del slutredovisningen och förslaget att avbryta projektet och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har fastighetskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Stadsledningskontorets slutsatser utifrån projektets genomlysning

Stadsledningskontoret anser att slutsatserna av genomlysningen av Park 1 projektet tydligt visar på betydande projektrisker och att väsentligt förändrade förutsättningar sedan reviderat inriktningsbeslut ger slutsatsen att projektet bör avbrytas; vilket också ingående parter är eniga om. Kontoret vill poängtera följande beslutsparametrar av vikt enligt tidigare redovisade risker.

Stadsledningskontoret framhåller i samband med inriktningsbeslutet vikten av att knyta de tänkta parterna till projektet och uppmanade fastighetsnämnden att tidigt i processen binda upp berörda aktörer med en avsiktsförklaring och ingå hyresavtal med parterna i samverkanscentralen och brandstationen innan genomförandebeslut skulle tas. Då de ingående parterna inte i tillräcklig utsträckning tecknat avtal som planerat saknas grundförutsättningen att säkerställa stadens fastighetsinvestering.

Projektet är inte ekonomiskt försvarbart att genomföras utifrån stadens investeringsstrategi (med lönsamhetsparametern som viktig faktor vid investeringsbeslut) och är också tveksamt utifrån ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Delvis till följd av justeringen av byggnadens höjd och därmed ett borttagande av kommersiellt gångbar yta leder till en i februari 2015 av Stockholms stads fastighetskontor uppskattad investeringskostnad om 2 100 mnkr och ett nuvärde om minus (-) 589 mnkr (utifrån stadens perspektiv om internhyror tas i beaktande). Stadsledningskontoret anser vidare att fastighetens direktavkastningsnivå kan ifrågasättas utifrån marknadsmässiga grunder.

Fortsatt samverkan

Stadsledningskontoret vill poängtera att förutsättningarna till fortsatt fördjupning av samverkan parterna emellan kvarstår, oavsett fysisk samlokalisering i en gemensam

byggnad eller ej. Samarbetet har så här långt bland annat resulterat i tydligare samarbetsformer, enklare kontaktvägar och effektivare sätt att arbeta tillsammans såväl i vardagen som i krissituationer. Från 2015 bedrivs arbetet i den gemensamma organisationen Samverkan Stockholmsregionen, under ledning av Länsstyrelsen.

På längre sikt är den gemensamma ambitionen fortsatt att utveckla en gemensam samverkanscentral med en gemensam samlokalisering av centrala funktioner inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik och informationstjänster. Förutsättningarna för en framtida full samlokalisering av befintliga trafik- och räddningscentraler avgörs bland annat av utfallet av den statliga alarmeringsutredning som ska genomföras. Fram till dess tar staden tillsammans med berörda parter nu ett ytterligare steg i den riktningen genom satsningar på utbyggd samverkan i de befintliga centralerna.

De gemensamma övningar som har genomförts visar på tydliga positiva konsekvenser av samverkan. Som ett nästa steg för ökad samverkan planeras nu för att Trafik Stockholm samlokaliseras med Trafikverkets trafikledningscentral vid Stockholms centralstation (Runda huset). Samtidigt förstärks samordningsfunktionen i räddningscentralen som finns vid Johannes brandstation.

Länsstyrelsen, Stockholms stad och Trafikverket kommer att ha en fortsatt nära dialog med Storstockholms brandförsvarsförbund, SOS Alarm och andra berörda aktörer om utformningen av nya former för samverkan.

Runda huset och Johannes räddningscentral bedöms under överskådlig tid att svara upp väl mot den fysiska samverkan som behövs. I Runda huset fördjupas samverkan för effektivare trafikledning, drift och vardagsunderhåll. I Johannes förstärks samordningen av blåljus-tjänster med SOS Alarm som bas och ökade möjligheter att skapa krisstaber. Fastighetsnämnden ska under ledning av stadsledningskontoret projektleda ombyggnation av Johannes för att bemöta behovet av samverkan mellan intressenter i Samverkan Stockholmsregionen.

Konsekvensbeskrivning

Stadsledningskontoret har identifierat följande konsekvenser av ett beslut om att avbryta Projekt Samverkanscentralen Park 1.

Storstockholms brandförsvär har tecknat avtal avseende hyra av lokaler i Park 1. Avtalet är villkorat av genomförandebeslut i kommunfullmäktige, vilket inte föreligger eller kommer bli aktuellt, varför avtalet kan annulleras.

Exploateringsavtalet mellan fastighetsnämnden och exploateringsnämnden förutsätter lagakraftvunnen detaljplan vilket inte föreligger eller blir aktuellt, ingen fastighetsbildning kommer därför ske varför avtalet kan annulleras.

Genomförandavtal mellan trafikverket och fastighetsnämnden (genom fastighetskontoret) avseende reglering av ansvar för uppkomna skador med mera, förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft, vilket inte föreligger eller blir aktuellt varför avtalet kan annulleras.

Tomten ifråga där Samverkanscentralen skulle uppföras, fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (sk. ”Triangelntomten”), innehas av exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda alternativa exploateringsmöjligheter för denna.

Med anledning av att projektet avbryts utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet så kallad förgävesprojektering. I och med att beslut om att avbryta projektet fattas föreligger ett utrangeringsbehov om cirka 158 mnkr, som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras omedelbart. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att fastighetsnämndens avkastningskrav ska regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2015 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.

Därutöver belastas exploateringsnämndens budget med 25 mnkr i förgävesprojektering som ska direktavskrivas till följd av att projektet avbryts. År 2008 tecknades det så kallade Huvudavtalet mellan Stockholms stad, SL och Stockholms läns landsting. Avtalet gäller ansvarsfördelning, samt ett antal fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom det som idag är Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden, som planerar att bygga bostäder och kontor på marken. För att fullgöra huvudavtalet i den del som rör Hornsbergs bussdepå har staden och SL ingått avtal om fastighetsreglering rörande SL:s tomträtter och fastigheter i Hornsberg. Avtalet innebär också att staden under våren 2014 har fått tillgång till triangeltomten samt ett markområde under Essingeleden som då avtalet skrevs behövdes för genomförandet av projekt Park 1. Exploateringsnämnden ska ersätta SL med 25 miljoner kronor för de merkostnader SL har haft till följd av stadens önskemål om tidigt tillträde till triangeltomten och markområdet under Essingeleden. De 25 mnkr som avser tidigt tillträde till marken får vid beslut om att avbryta projektet ses som så kallad förgävesprojektering. Stadsledningskontoret vill i detta sammanhang upplysa kommunfullmäktige om att denna förgävesprojektering kommer att hanteras i separat beslut om godkännande av nämnda avtal.

Stadsledningskontoret konstaterar, liksom fastighetskontoret, att projektet Park 1 varit ett komplicerat fastighetsprojekt och därmed behäftat med stora risker. Stadsledningskontoret vill emellertid betona att projektets planeringsfas (dvs. från inriktningsbeslut till genomförandebeslut) varit särdeles utdragen och styrningen av projektet svag vilket medfört en alltför stor förgävesprojektering.

Stadsledningskontoret vill framhålla att en utveckling av den strategiska styrningen och uppföljningen av stora investeringsprojekt pågår under stadsledningskontorets ledning. Slutsatserna av genomlysningen av ett antal stora projekt inklusive Projekt Park 1 Samverkanscentralen tillsammans med den samlade utredning, som stadsledningskontoret gjort under 2015, av hur stadens fastighetsverksamhet och lokalförsörjning ska organiseras på ett effektivt sätt; kan ligga till grund för framtida ställningstaganden om styrning och organisering.

Med hänvisning till vad som anförts i detta tjänsteutlåtande föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna fastighetsnämndens slutredovisning och att projekt Park 1 Samverkanscentralen, avbryts samt att exploateringsnämnden uppmanas att utreda alternativa

exploateringsmöjligheter för fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (sk. "Triangeltomten").