



STADSLEDNINGSKONTORET



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 302-652/2013
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/62
2013-04-25
ÄRENDE 12

Handläggare Stadsledningskontoret
Hans Aspgren tfn 08-508 29 301
Handläggare Stockholms Stadshus AB
Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder. Inriktningsbeslut. Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål. Inriktningsbeslut.

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen att fastighetsnämnden förvärvar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2014.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsändamål av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra en överföring av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) till exploateringsnämnden.
4. Gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkänns i enlighet med vad som anförts i detta tjänsteutlåtande.

B. Kommunstyrelsen och koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.
2. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Under april 2013 fattade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (hädanefter i detta tjänsteutlåtande benämnt som SGA Fastigheter) ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1./ utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2./ utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Under samma månad fattade berörda hyresgäster, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden ett gemensamt inriktningsbeslut om att omlokalisera sina verksamheter till ett nytt Tekniskt nämndhus i stadsutvecklingsområdet Söderstaden (del av Arenan 9, nuvarande Söderstadion).

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m² BTA. Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m² BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Detta innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt cirka 25 m² BTA per arbetsplats.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör en bostadsexploatering om cirka 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. En bostadspotential om cirka 400 – 550 bostäder kan genom omlokaliseringen också uppnås på befintliga Tekniska nämndhusets tomt, antingen genom en ombyggnad eller rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

Inriktningsbeslutet redovisar de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter var för sig. Fastighetskontoret har också utvärderat projektet utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv.

Stadens totala investering fördelat på de tre investerande nämnderna är bedömd till 1 760 mnkr (2013 års penningvärde). Inkomsterna om 1 833 mnkr (2013 års penningvärde) kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare; i ett billigare läge. Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det i detta tidiga läge i projektet fortfarande finns stora risker och osäkerheter kring bl.a. byggrättsvärden och bedömningen av storleken på kommande byggrätter. Vidare har bedömningar av vissa kostnadsposter gjorts på ett väldigt tidigt stadium, exempelvis behöver flyttkostnader specificeras ytterligare. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden får återkomma med mer detaljerade kalkyler och beräkningar i samband med förslag till genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att, i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, utveckla en projektplan och kommunikationsplan, göra en noggrann riskbedömning för projektet som helhet, samt förfina och detaljera projektets tidplan i kommande planeringsfas. Stadsledningskontoret vill även ur kvalitetshänseende rekommendera att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt (SSIP).

Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att den utsedda styrgruppen säkerställer att stadens inriktning bygger på den bästa lösningen för staden som helhet. Stadsledningskontoret anser vidare att de tänkta planprocesserna samt de erforderliga samarbetsavtal som ska tecknas, noggrant måste följas upp och samordnas i kommande planeringsfas. Stadsledningskontoret vill betona vikten av att samarbetet mellan berörda parter är avgörande för projektets framgång.

Inför kommande genomförandebeslut vill stadsledningskontoret understryka vikten av att underlagen ska följa stadens uppdaterade anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar (DNR 109-14/2013).

Stadsledningskontoret och koncernledningen ställer sig positiv till inriktningen och menar att det föreslagna projektet utgör ett värdefullt tillskott av bostäder och arbetsplatser i södra Stockholm.

Koncernledningen anser att SGA Fastigheters ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden kommer att stärkas, genom den föreslagna inriktningen. Det betydande tillskottet av arbetsplatser och bostäder bedöms inte minst få positiv inverkan på SGA Fastigheters nya verksamhetsgren TOLV Stockholm.

Vidare framhåller koncernledningen att en väsentlig del i finansieringen av arenan bygger på byggrättsförsäljningar och osäkerheterna har tidigare varit stora kring tidpunkt för försäljning samt försäljningspris. Osäkerheterna i finansieringen minskar betydligt i samband med stadens planer för ett nytt tekniskt nämndhus och en bostadsexploatering på Norra byggrätten (Söderstadion).

Sammantaget ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på inriktningen att omlokalisera Tekniska nämndhuset till Söderstaden samt utveckla kvarvarande fastigheter på Kungsholmen för bostadsändamål. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan samt investeringsstrategi. Förslagen innebär flera positiva effekter för staden och kommunkoncernen Stockholms stad som helhet. Genom denna satsning finns, förutom möjligheten att skapa mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för stadens medarbetare, även potential för tillskapandet av sammanlagt cirka 1 000 bostäder i två attraktiva områden samt 1 800 tillkommande arbetsplatser som del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning.

Sammanfattningsvis tillstyrker stadsledningskontoret och koncernledningen den redovisade inriktningen.

Bakgrund

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen.

Stadsledningskontorets utredning visar att stadens lokalförsörjning inte är optimal och kostnadseffektiv. Kontoret föreslog därför i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara i syfte att uppnå lägre lokalkostnader utan även för att tillskapa arbetsplatser i stadsdelar med få arbetstillfällen.

Fastighetskontoret gavs i uppdrag av stadsledningskontoret under 2012 att utreda och bedöma framtiden för Tekniska nämndhuset Kungsholmen som administrativ lokal. Detta har skett i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

De ovan nämnda parterna (inklusive fastighetsnämnden) har under april 2013 fattat ett gemensamt inriktningsbeslut att flytta från Tekniska nämndhuset Kungsholmen (Fleminggatan 4 samt även Hantverkargatan 2) till ett nytt planerat Tekniskt nämndhus i stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Inriktningsbeslutet läggs som en bilaga till detta tjänsteutlåtande.

I samband med ovanstående inriktningsbeslut har fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter under april 2013 fattat gemensamma inriktningsbeslut. Inriktningsbesluten avser 1./ utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2./ utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål.

Ärendet

Under april 2013 fattade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1./ utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2./ utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för stadens tekniska förvaltningar varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen speglar interiört fortfarande tidiga 1960-talets värderingar för en då modern arbetsplats. Ett stort myndighetskomplex byggt enligt cellkorridorsprincipen för fasta kontorsarbetsplatser. Idag har moderna kontorsbyggnader öppna och sammanhängande ytor för flexibilitet, rörelse och överblick. Ytorna tillåter individuell anpassning av arbetsplatser i landskap, grupprum och cellkontor. Yttertaken är gröna och ytterfasaderna är tekniska skal som hanterar byggnadens ljus och klimat på ett optimalt sätt.

Ovan redovisade ställningstaganden lutar sig mot kontorens egna resonemang, samråd med verksamheterna (hyresgästerna) under 2012 samt rapport ”Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ”, dnr 5.2-458/2011. Rapporten togs fram under 2011 av fastighetskontoret.

Fastighetsnämnden har tillsammans med stadsledningskontoret utrett och kommit fram till att bästa lokalisering är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion som idag ägs av SGA Fastigheter) i stadsutvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov. Utredningen utgick från de tre inriktningsmålen i stadens budget. Utifrån dessa studerades alternativa lägen utifrån olika perspektiv, exempelvis möjlighet till service och tillgänglighet för medborgare och näringsliv, bidrag till arbetstillfällen och arbetsplatser lokalt, attraktivitet som kommunal arbetsplats, miljö- och fastighetsekonomiska perspektiv, genomförandemöjligheter och projektrisker.

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m² BTA. Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m² BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Detta innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtliga förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt cirka 25 m² BTA per arbetsplats. Det medför att de berörda förvaltningarnas samlade lokalbehov minskar med ca 8 000 m² vid en omlokalisering till Söderstaden.

Byggnadslösningen kommer även omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Inom byggnaden kommer det också att finnas specialanpassade lokaler för särskilda verksamhetsbehov.

Vidare kommer Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara en klimatneutral och kretsloppsanpassad byggnad samt en förebild för urbant hållbart byggande.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör också bostadsbebyggelse, om mellan 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Vid en omlokalisering till Söderstaden kommer en utveckling att ske av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighets- och exploateringsnämndens inriktning är att ändra markanvändningen och skapa mellan cirka 400 – 550 nya bostadslägenheter via en ombyggnad eller rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

En rivning ska vägas mot bevarandevärden ur kulturhistorisk synpunkt. Detta kommer att prövas och redovisas inför kommande markanvisning. Klamparen 7 och 11 är grönklassade, enligt Stadsmuseets klassificeringssystem.

Ekonomiskt resultat

Inriktningsbeslutet redovisar de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter var för sig. Fastighetskontoret har också utvärderat en flytt av verksamheterna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv enligt följande resonemang.

Inkomster

I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr (2013 års penningvärde) genom reavinster vid fastighetsförsäljningar om 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

Utgifter

Den totala projektramen bedöms till 1 760 mnkr (2013 års penningvärde) för de tre investerade nämnderna. Projektramen är beroende av hur stor kontorsbyggrätt som är möjlig på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). För att erhålla en bra fastighetsekonomi i projektet kommer det att provas om det går att bygga större än 45 000 m² på platsen. Produktionskostnaden för tillkommande eller avgående ytor är bedömd till ca 26-30 tkr per m² BTA. Först när detaljplanen är klar och alla ytor är fastställda kan den slutliga projektbudgeten fastställas och detta sker i samband med genomförandebeslutet.

Nettokalkyl – total staden

Stadens totala investering fördelat på de tre investerande nämnderna är bedömd till - 1 760 mnkr (projektram i 2013 års penningvärde). Inkomsterna om 1 833 mnkr kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare; i ett billigare läge. Det ger projektet ett positivt netto för staden om 73 mnkr. Kassaflödena är dock inte periodiserade utan det görs i nuvärdeskalkylen.

Nuvärdeskalkyl

Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet. Skillnaden mot den ovan beskrivna nettokalkylen som gav ett positivt värde om 74 mnkr är att kassaflödena periodiseras. Vid beräkning av stadens nuvärde är interna (inom kommunkoncernen) utgifter och inkomster i projektet eliminerade.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret ser positivt på inriktningen att omlokalisera Tekniska nämndhuset till Söderstaden samt utveckla kvarvarande fastigheter på Kungsholmen för bostadsändamål. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan samt investeringsstrategi. Sammantaget ger förslagen flera positiva effekter för staden och kommunkoncernen som helhet. Genom denna satsning finns, förutom möjligheten att skapa mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för stadens medarbetare, även potential för sammanlagt cirka 1 000 nya bostäder i två attraktiva områden samt 1 800 tillkommande arbetsplatser som del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att utveckla en projektplan som vidare beskriver projektets mål och syfte i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Utveckling av nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden

Stadens lokalförsörjning bör ses som en strategisk funktion i den övergripande verksamhetsplanering i staden då lokaler utgör en av de viktigaste beståndsdelarna i stadens totala infrastruktur. Det yttersta målet med hanteringen av stadens lokalförsörjning bör vara att ge stadens medborgare mest nytta för varje betalad

skattekrona. För att uppnå bästa möjliga lokaleffektivitet måste staden sträva efter en strategisk lokalförsörjning i världsklass.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av det nya Tekniska nämndhuset ska planeras utifrån följande lokal- och verksamhetskriterier:

- Lokalerna ska vara effektiva avseende kostnad per arbetsplats.
- Lokaleffektivitet ska gälla enligt riktlinjer från Arbetsmiljöverket samt benchmarkas mot rådande marknadsutveckling.
- Lokalerna ska vara ändamålsenliga avseende arbetets art, arbetsmiljö och övriga miljöfrågor, till exempel energieffektivitet.
- Samplanering mellan verksamheterna ifråga förordas så att gemensamma funktioner kan delas.
- I övrigt ska tekniska och inredningsmässiga anpassningar göras utifrån vad som kan benämnas som ”normal” rådande kontorsmarknadsstandard.

Valet av Söderstaden som lokalisering för det nya Tekniska nämndhuset uppfyller flera av stadens mål varav de viktigaste är att stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva, att enligt översiktsplanen fortsätta stärka centrala Stockholm för hållbar tillväxt, samt att Stockholm ska vara en stad i världsklass avseende offentlig service och tillgänglighet. I övrigt bör också utmaningar och visioner för stadsbyggandet beaktas; särskilt när det gäller det långsiktiga och samlade utvecklingsarbetet där fokus inte enbart ligger på de enskilda stadsdelarna utan mer på hur stadens delar förhåller sig till varandra och framförallt på hur arbetsmarknaden kan bli mer integrerad i staden.

Ur ett marknadsperspektiv behöver Söderstaden en kontorsutveckling för att realisera visionen av en mångfacetterad stadsdel. En viktig framgångsfaktor för utvecklingen är att locka en eller ett par stora, välkända ankarhyresgäster till att etablera sig i nyproduktionen, det ger i regel stor uppmärksamhet och bidrar starkt till att sätta ett nytt läge ”på kartan”.

En etablering utifrån medborgarperspektiv kan, om inte initialt, så i förlängningen ses som positiv. Söderstaden spelar både geografiskt och funktionsmässigt en nyckelroll i södra Stockholm och har stor potential att också bli en drivkraft för utvecklingen av hela Söderort. De senaste åren har antalet bostäder i Söderort ökat, men antalet arbetsplatser har inte ökat lika mycket. Om fler arbetsplatser kan skapas minskar behovet av långa resor, förbättrar miljön och förutsättningar för bättre livskvalitet skapas.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv bedömer stadsledningskontoret att området har lägre marknadshyra än nuvarande lokalisering. Potential finns dock att skapa nya högre fastighets- och markvärden i området vid en större etablering av stadens verksamheter. Möjligheten att samlokalisera andra stadsinterna verksamheter bör ses över i planeringsprocessen i syfte att skapa synergieffekter; förutsatt att det är rationellt sett till förbättrad kvalitet, resurseffektivitet och miljöriktighet.

De berörda hyresgästernas gemensamma inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden (bilaga i detta tjänsteutlåtande) föreslås att godkännas i enlighet med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.

Utveckling av nya bostäder i Söderstaden

Genom stadens satsning tillskapas möjligheten till bostadsbyggrätter om cirka 40,000 BTA eller 350 – 450 bostäder beroende på storlek. Utvecklingen ligger väl i linje med översiktsplanen och stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden. En förutsättning för nya bostäder i området är dock att det byggs en bullerskärm mot Nynäsvägen, vilket kommer att utgöras av det nya Tekniska nämndhuset.

Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål

Stadsledningskontoret anser att tillskapandet av bostäder vid nuvarande Tekniska nämndhuset är en förutsättning för projektet som helhet. I samband med omlokaliseringen från Tekniska nämndhuset Kungsholmen skapas en möjlighet för ett alternativt användningsområde med en bedömd potential om mellan 400 – 550 nya bostäder, beroende på om fastigheterna byggs om eller rivs. Stadsledningskontoret kan konstatera att utöver en högre måluppfyllelse vad rör antal bostäder, så erhåller också projektet väsentligt högre inkomster vid ett rivningsalternativ. I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.

Utifrån ett scenario med nya bostäder, och framförallt vid ett rivningsalternativ av Klamparen 7 och 11, anser stadsledningskontoret att exploateringsnämnden ska leda bostadsexploateringsprojektet. Anledningen är att nämnden ansvarar för markexploatering och stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Organisation

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en organisationsstruktur framtagen för den fortsatta planeringsfasen. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att den utsedda styrgruppen säkerställer att stadens inriktningar optimeras för staden som helhet. Processen framåt bör genomsyras av ett tätt samarbete, inte bara inom och mellan stadens nämnder och SGA Fastigheter, utan även med externa aktörer.

Tidplan

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en tidplan framtagen för projektet, men saknar vidare information om vilka aktiviteter som planeras under 2015. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att tidplanen förfinas och detaljeras i kommande planeringsfas.

Ekonomi

Projektets ekonomiska konsekvenser beskrivs i ärendet för samtliga berörda nämnder och SGA Fastigheter. Därtill redovisas en ekonomisk analys för staden som helhet, innefattande såväl projektram som nuvärde, vilket är i linje med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyresintäkterna från det tekniska nämndhuset i huvudsak kommer att komma från stadens nämnder. Därför måste hyresgästperspektivet tydligare framgå i ett framtida genomförandebeslut där stadens samlade kostnader redovisas. Berörda hyresgäster förutsätts pröva sina åtaganden och kostnader i projektet via inriktnings- och genomförandebeslut enligt stadens beslutsordning för större lokalärenden. Stadsledningskontoret vill dock understryka att för denna strategiskt viktiga lokalfråga bör en hantering av ärendet ske utifrån ett övergripande perspektiv. Med detta perspektiv bör således den för staden som helhet bästa lösningen vara överordnad den lösning som endast främjar delintressen.

Stadsledningskontoret anser att den lönsamhetsbedömning som gjorts i och med det positiva nuvärdet i projektet är tillfredsställande. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att i linje med stadens investeringsstrategi sträva efter att nå en god lönsamhetsgrad i detta projekt. Huvuddelen av hyresgästerna och därmed kassaflödena är interna, vilket medför ett ökat fokus på kostnadskontroll i projektet. Stadsledningskontoret konstaterar att det i detta tidiga läge i projektet fortfarande finns stora risker och osäkerheter kring bl.a. byggrättsvärden och bedömningen av storleken på kommande byggrätter. Vidare har bedömningar av vissa kostnadsposter gjorts på ett väldigt tidigt stadium, exempelvis behöver flyttkostnader specificeras ytterligare. Då projektet sträcker sig över många år kommer antaganden kring

indexuppräknings att ha stor påverkan på lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden får återkomma med mer detaljerade kalkyler och beräkningar i samband med förslag till genomförandebeslut.

Inför kommande genomförandebeslut vill stadsledningskontoret understryka vikten av att underlagen ska följa stadens uppdaterade anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar (DNR 109-14/2013).

Risk och kvalitet

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en kort beskrivning över projektets risker. Stadsledningskontoret vill anmoda fastighetskontoret att i enlighet med stadens projektstyrningsmetod göra en noggrann riskbedömning för projektet som helhet. Kunskapsåterföring ska ske löpande under projektet, lämpligen vid viktiga milstolpar. Stadsledningskontoret vill även ur kvalitetshänseende rekommendera att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt (SSIP) och bistå intern/extern granskare med projektinformation vid kommande kvalitetsgranskning.

Kommunikation

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att upprätta en kommunikationsplan för projektet. Planen ska vara till för att skapa förutsättningar för att hantera, upprätta och distribuera projektinformation i rätt tid till projektets olika intressenter.

Rapportering

Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) vill stadsledningskontoret understryka vikten av att den fortsatta planeringen för stadens satsning ska följa stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ställer sig positiv till inriktningen och menar att det föreslagna projektet utgör ett värdefullt tillskott av bostäder och arbetsplatser i södra Stockholm. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan, Söderortsvision samt SGA Fastigheters ägardirektiv, *att bolaget aktivt ska arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta*. Genom en försäljning av kontorsbyggrätter till staden möjliggör det även för ytterligare bostäder på Kungsholmen, när stadens tekniska förvaltningar omlokaliseras till Söderstaden. Koncernledningen anser att

ytterligare arbetsplatser och bostäder intill Globen kommer att bidra till en ökad trygghet i området, då det idag är få människor som rör sig i området efter kontorstid, de kvällar det inte är evenemang.

Stadens inriktning för ett nytt tekniskt nämndhus och bostäder samt tecknandet av ett intentionsavtal med Ikea-koncernen visar på stadens stora ambitioner i Söderstaden. Koncernledningen anser att SGA Fastigheters ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden kommer att stärkas, genom den föreslagna inriktningen. Det betydande tillskottet av arbetsplatser och bostäder bedöms inte minst få positiv inverkan på SGA Fastigheters nya verksamhetsgren TOLV Stockholm.

En väsentlig del i finansieringen av Tele2 Arena bygger på byggrättsförsäljningar och osäkerheterna har tidigare varit stora kring tidpunkt för försäljning och försäljningspris. Osäkerheterna i finansieringen minskar betydligt i samband med stadens inriktning för ett nytt Tekniskt nämndhus och en bostadsexploatering på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). Koncernledningen instämmer i SGA Fastigheters bedömning att en försäljning av Norra byggrätten först kan ske år 2015, under förutsättning att en detaljplaneprocess påbörjas omgående. Det bidrar till ett något försämrat resultat i kalkylen för Tele2 Arena under år 2015. Därtill kommer SGA Fastigheter bekosta utredningar och planavgifter för bostadsexploateringen till en kostnad om cirka 10 mnkr. Koncernledningen gör dock samma bedömning som SGA Fastigheter att markvärdet för byggrätterna fortfarande kommer att ligga i linje med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Detta är en förutsättning för att den beslutade inriktningen ska kunna verkställas.

Koncernledningen uppmanar SGA Fastigheter att återrapportera utvecklingen av bolagets markinnehav, löpande i kommande tertialrapporteringar och i Tele2 Arenas lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens samlade bedömning

Inriktningsbesluten ska ses utifrån ett helhetsperspektiv och de positiva värden som erhålls utifrån Stockholm stads gemensamma satsning kan sammanställas enligt följande:

1. *Genom omlokalisering av stadens verksamheter erhålls bättre och mer kostnadseffektiva lokaler*
 - Effektivare och mer ändamålsenliga arbetsplatser för stadens medarbetare

- En gemensam byggnad och samlokalisering sparar pengar åt skattebetalarna
 - En grund läggs för bättre service för medborgare och näringsliv
2. *Skapandet av 1 800 tillkommande arbetsplatser i Söderort*
- En del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning om att skapa fler arbetstillfällen söder om innerstaden uppfylls. En stor arbetsplats medför även affärsmöjligheter och arbetstillfällen för kringliggande servicenäringar såsom restauranger, caféer, frisörer, kemtvätt etc.
 - Arbetspendlingen minskar från söder till norr
3. *Möjligheter att bygga nya bostäder i attraktiva områden*
- En viktig del av stadens prioriterade bostadsmål kan uppnås
 - 350 – 450 lägenheter i Söderstaden
 - 400 – 550 lägenheter på Kungsholmen

Sammantaget tillstyrker stadsledningskontoret och koncernledningen den redovisade inriktningen.

Bilaga

- a) Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset
- b) Inriktningsbeslut avseende utveckling av del av Arenan 9 och utveckling av Klamparen 7 och 11