



FASTIGHETSKONTORET
EXPLOATERINGSKONTORET
STADSBYGGNADSKONTORET
TRAFIKKONTORET

2010-07-01
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR FN 5.2-077/2010
DNR EXPLN E2010-513-00941
DNR SBN 2010-11724-54
DNR TRN 2008/020/01762

Kontaktperson fastighetskontoret

Per Magnus

Utvecklingsavdelningen

Telefon: 08-508 270 36

per.magnius@fsk.stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden

2010-08-24

Kontaktperson exploateringskontoret

Jens Nilheim

Avdelningen för projektutveckling

Telefon: 08-508 262 45

jens.nilheim@expl.stockholm.se

Exploateringsnämnden

2010-08-26

Stadsbyggnadsnämnden

2010-08-19

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret

Anders Berg

Planavdelningen

Telefon: 08-508 273 16

anders.berg@sbk.stockholm.se

Trafik- och renhållningsnämnden

2010-08-31

Kontaktperson trafikkontoret

Anton Västberg

Avdelningen för trafikplanering

Telefon: 08-508 262 59

anton.vastberg@tk.stockholm.se

**Projekt Samverkanscentralen. Markanvisning av
Kristinebergs slott 11 m fl till fastighetsnämnden.
Inriktningsbeslut för fortsatt planering. Startpromemoria
för planläggning av Samverkanscentral och
kontorsbebyggelse i stadsdelen Kristineberg.
Inriktningsbeslut för lokalisering.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden återtar del av gjord markanvisning till Skanska AB beslutad i Marknämnden 2006-11-16
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för Samverkanscentralen och kontor inom fastigheterna Kristinebergs slott 11, Kristineberg 1:3, del av Kristinebergs slott 10 och del av Kristineberg 1:4 (Kristinebergs slott 11 m fl) till fastighetsnämnden
3. Fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering av Samverkanscentralen och kontor inom Kristinebergs slott 11 m fl och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta



planering upp till 25 mnkr (inriktningsbeslut)

4. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna förslaget till fortsatt planering fram till genomförandebeslut
5. Fastighetsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för Samverkanscentral och kontor inom Kristinebergs slott 11 m fl
6. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för Samverkanscentralen och kontor vid Lindhagensgatan i stadsdelen Kristineberg i enlighet med utlåtandet
7. Trafik- och renhållningsnämnden godkänner fortsatt planering för lokalisering av Driftcentralen och Trafik Stockholm till Samverkanscentralen (inriktningsbeslut)

Hans Pettersson	Olle Cyrén	Susanne Lindh	Magdalena Bosson
Tf förvaltningschef	Tf förvaltningschef	Förvaltningschef	Förvaltningschef
Fastighetskontoret	Exploateringskontoret	Stadsbyggnadskontoret	Trafikkontoret

Sammanfattning

Projekt Samverkanscentralens (*arbetsnamn*) mål är 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.

Projekt Samverkanscentralen leds av stadsledningskontoret. Projektet är uppdelat i ett fastighetsprojekt och ett verksamhetsprojekt. Fastighetsprojektet leds av fastighetskontoret i samråd med trafikkontoret, exploateringskontoret samt stadsbyggnadskontoret.

Verksamhetsprojektet leds av de parter som avser att samlokalisera delar av sina verksamheter till samverkanscentralen. De ingående parterna är:

- SOS Alarm med sin 112-larmcentral för regionen,
- Storstockholms Brandförsvaret med sin räddningscentral, huvudkontor med garage för ledningsfordon samt med en ny innerstadsbrandstation,
- Trafik Stockholm med trafikledningscentral och
- Stockholms stad med sin Driftcentral



SL har inte tagit ställning men utreder möjligheten att lokalisera trafikledningscentraler in i Samverkanscentralen.

Byggherre för Samverkanscentralen är fastighetsnämnden genom fastighetskontoret.

Fastighetskontoret har genomfört en lokaliseringsutredning i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, för att hitta en lokalisering av Samverkanscentralen på nordvästra Kungsholmen. Kontoren föreslår gemensamt att samverkanscentralen lokaliseras till fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (nuvarande adress Lindhagensgatan 103 och 105). I detta utlåtande kallat Kristinebergs slott 11 m fl. Denna lokalisering stöds även av Storstockholms Brandförsvär.

Kristinebergs slott 11 m fl är inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Tomten har ett strategiskt läge vid de intensiva trafikstråken Lindhagensgatan och Essingeleden. Platsens relativt storskaliga karaktär tål ett högre hus. Den framtida bebyggelsen kan vidare markera platsens funktion som viktig entré till Stockholms innerstad från Essingeleden. Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas för Samverkanscentralen och kontor vid Lindhagensgatan i stadsdelen Kristineberg i enlighet med utlåtandet.

De ingående parterna har ett preliminärt bedömt lokalbehov om ca 19 100 m² LOA. Vald lokalisering föreslås av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att exploateras med ca 30 000 m² LOA eller mer. Fastighetskontoret föreslår därför att Samverkanscentralen utvecklas om ca 19 100 m² LOA och att fastighetskontoret utvecklar ytterligare ca 10 900 m² LOA eller mer för i första hand expansionsmöjligheter för de ingående parterna och i andra hand för andra hyresgäster.

Samverkanscentralens färdigställande planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2012. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut och att detaljplanen vunnit laga kraft senast 1 kvartalet 2012.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad bedöms totalt till ca 1 270 mnkr (varav Samverkanscentralen omfattar ca 800 mnkr) inklusive kostnader för marken. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys är nettonuvärdet ca 670 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 15% vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv. Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2023 därefter positivt, vilket även det bedöms som ekonomiskt hållbart.

Trafikkontoret tillsammans med fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att Trafik Stockholm (delägt med Trafikverket) och Driftcentralen ska flyttas in i Samverkanscentralen och att verksamheterna fram tills flytt blir kvar på sin nuvarande lokalisering i Kristineberg.

Utlåtande

Bakgrund

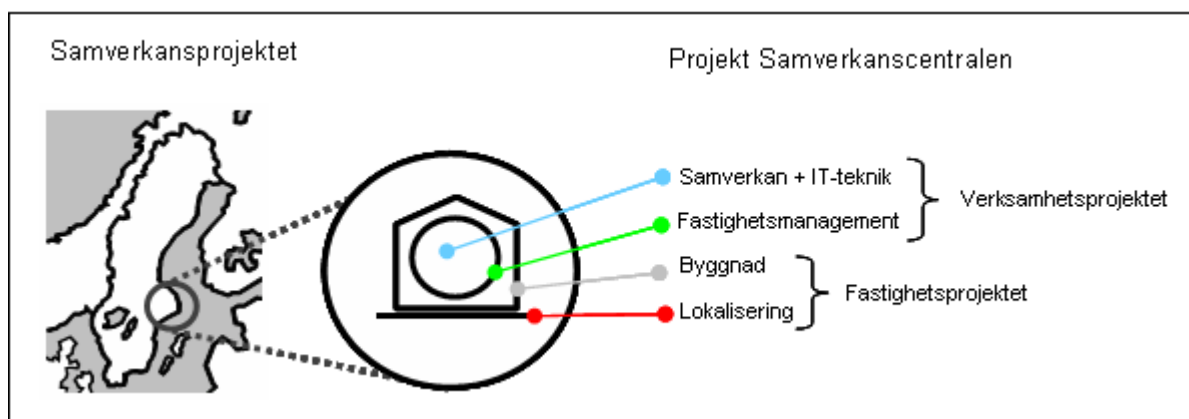
Projekt Samverkanscentralen startade 2007 med inriktningsbeslut i Kommunstyrelsen. Upprinnelsen var Krisberedskapsmyndighetens krisövning SAMÖ-07 som påvisade brister i samverkan mellan myndigheter och organisationer i länet.

Överordnat projekt samverkanscentralen finns Samverkansprojektet. Det omfattar samverkan mellan alla olika myndigheter och organisationer inom trygghet och säkerhet i hela länet. Arbetet leds av Länsstyrelsen och Länsförsvarsdirektören. Projekt Samverkanscentralen är en av grundbultarna i Samverkansprojektet, där flera av samverkansmetoderna ska tillämpas för trygghet och säkerhet i Stockholm-Mälardalenregionen.

Projektet sökte under våren 2008 möjligheterna till samlokalisering i beredskaps- och krigsanläggningen under Johannes brandstation. Denna visade sig inte vara genomförbart av produktionstekniska skäl och av arbetsmiljöskäl.

Projektbeskrivning

Projekt Samverkanscentralens (*arbetsnamn*) mål är 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-Mälardalenregionen.



Projektuppdelning Samverkanscentralen

Projekt Samverkanscentralen är indelat i ett verksamhetsprojekt och ett fastighetsprojekt. Ansvariga för fastighetsprojektet är Stockholms stads fastighetsnämnd och trafik- och renhållningsnämnd genom beslut 2009-11-30 i kommunfullmäktige. Fastighetsnämnden är projektägare.



Verksamhetsprojektet omfattar etablering och samverkan i fastigheten och leds av de parter som avser att samlokaliseras. Projektet som helhet samordnas av Stockholms stads stadsledningskontor.

Beskrivning verksamhetsprojektet

Verksamhetsprojektets mål är att genom samlokalisering skapas bra förutsättning för fysiska mötet som ger korta informationsvägar och tidseffektiviseringar. Dessa återkommande möten mellan personal från olika myndigheter och organisationer, i vardag som kris, är nödvändiga för att nå en fullgod gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation.

Nedanstående projektintressenter (fastighetsnämndens hyresgäster idag) avser att samlokalisera delar av sina organisationer till Samverkanscentralen:

- SOS Alarm AB med 112-larmcentral (dirigering av ambulanser och akutsjukvård)
- Storstockholms brandförsvaret med räddningscentral (dirigering av räddningstjänst) samt med etablering av huvudkontor och ny brandstation (ersätter Kungsholmens brandstation)
- Trafikledningscentralen Trafik Stockholm (dirigering av fordonstrafik på huvudvägnätet) ägd gemensamt av Trafikverket och Stockholms stads trafikkontor
- Stockholms stads Driftcentral (larm och felanmälningar på gator, torg och allmänna platser)

Ytterligare projektintressent (ej fastighetsnämndens hyresgäst) för samlokalisering, som ännu inte tagit ställning, är:

- SL med trafikledningscentraler för tunnelbana och buss

Beskrivning fastighetsprojektet

Fastighetsprojektets mål är att uppföra en fastighet med funktionella och flexibla lokaler med syftet att skapa förutsättningar för samverkan. Byggherre är Stockholms stad genom Fastighetsnämnden representerat av dess kontor.

Ingående hyresgäster gör att fastigheten samverkanscentralen blir av strategisk betydelse för samhället och bör ägas av Stockholms stad. De ingående parterna, varav tre är hyresgäster till Fastighetsnämnden idag, ser det som nödvändigt med ett långsiktigt, stabilt och offentligt ägande av fastigheten. De ingående parternas organisationer har heller inte ägande av kontorsfastigheter som någon av sina kärnverksamheter, varför ingen av de ingående parterna ser sig kunna äga fastigheten.



Fastighetsnämnden beslutade 2010-02-09 om preliminärt lokalprogram för samverkanscentralen. Sedan dess har SOS Alarm AB anmält expansionsbehov om ytterligare 1 000 m² kontorsytor. Vidare så föreslår fastighetskontoret att ytterligare 10 900 m² LOA kontorsytor eller mer byggs för att i först hand täcka expansionsbehov för de ingående parterna och för tillkommande parter. Preliminärt lokaprogram inför inriktningsbeslut är:

Preliminärt lokalprogram	LOA
Samverkanscentralen (säkerhetsklassade ytor)	
Kontorsytor inom samverkanscentralen (möjliga att konvertera till centraler)	5 200 m ²
112-larmcentral, räddningscentral, trafikledningscentraler samt krisledningsplatser	3 600 m ²
Gemensamma utrymmen	3 600 m ²
Brandstation + dyk	3 700 m ²
Teknisk försörjning/serverhallar	1 200 m ²
Parkeringsgarage (ca 120 pl)	1 800 m ²
Summa samverkanscentralen	19 100 m²
Kontorsytor (normal standard och säkerhet)	10 900 m ²
Summa totalt	30 000 m²

Fastighetskontoret kommer tillsammans med de ingående parterna att inför genomförandebeslut att ta fram hyresavtal baserade på överenskomna lokalprogram, lokalstandarder och gränssnittslister mm.

Vidare till genomförandebeslutet kommer fastighetskontoret och Storstockholms Brandförsvär göra en fördjupad analys kring lönsamhet och risker med att flytta brandförsvarsfunktionerna från Kungsholmens brandstation samt kring lokalbehov och kostnader för kvarvarande brandförsvarsstyrka vid Johannes brandstation.

Målbilden för fastigheten ur miljöperspektivet har utvecklats till att samverkanscentralens byggnad ska efter uppförande uppfylla högsta miljöklass. Byggnaden är efter uppförande stadens mest energieffektiva byggnad i sitt slag. Energieffektivitet kombineras med ett verksamhetsanpassat inneklimat och en sund inomhusmiljö. Kretsloppsanpassade systemlösningar skapas och förnyelsebar energiproduktion eftersträvas.



Tidigare beslut

Beslut	Fullmäktige/nämnd	Datum
Program för Nordvästra Kungsholmen	Stadsbyggnadsnämnden	2002-01-17
Markanvisning [till Skanska AB] för kontors- respektive bostadsändamål inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 m.fl, Hornsbergs bussdepå, på Kungsholmen, dnr M2006-513-01856	Marknämnden	2006-11-16
Uppgörelse mellan Stockholms läns landsting (SLL) Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser (utl. 2008:91), Dnr 314-604/2008	Kommunfullmäktige	2008-06-09
Överenskommelse med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms stad om förvaltning och utbyggnad av anläggningar för kollektivtrafiken samt bostäder och arbetsplatser (förslag 41), § 116, dnr LS 0804-0351	Landstingsfullmäktige	2008-06-10
Exploatering av projekt Hornsbergs bussdepå inom fastigheterna Kristinebergs slott 10 m.fl., på Kungsholmen. Inriktningsbeslut , dnr E2008-511-01509	Exploateringsnämnden	2008-10-09
Exploatering av projekt Hornsbergs bussdepå inom fastigheterna Kristinebergs slott 10 m.fl., på Kungsholmen. Inriktningsbeslut (Kommunstyrelsens utlåtande nr 2009:23), § 17, dnr 302-2498/2008	Kommunfullmäktige	2009-03-09
Inriktningsbeslut Samverkanscentralen, § 20, dnr 113-1903/2009	Kommunfullmäktige	2009-11-30
Samverkanscentralen, beslut [utredningsbeslut] om förberedelse av upphandling samt samlokalisering, dnr FN 5.2-077/2010	Trafik- och renhållningsnämnden, Fastighetsnämnden	2010-02-08, 2010-02-09

Platsen

Fastighetskontoret har genomfört en lokaliseringstudie, i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, för att hitta en lämplig lokalisering av Samverkanscentralen inom Nordvästra Kungsholmen.

Skäl till etablering på Kungsholmen är:

- Strategisk plats för lokalisering av delar av myndigheters och organisationers operativa ledningsfunktioner genom närhet (gång eller cykelavstånd) till flera huvudkontor
- Strategisk lokalisering som möjlig plats för gemensam krisledning (för Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, SL m fl)
- Ska ersätta brandförsvarsfunktionerna från främst Kungsholmens brandstation men även del av Johannes Brandstation, brandstationen i Hägersten samt dykdepån i Ågesta
- Ska ersätta Storstockholms brandförsvars huvudkontor, som även behöver en direkt närhet till en brandstation eller garage för uppställning av räddningsledningsfordon

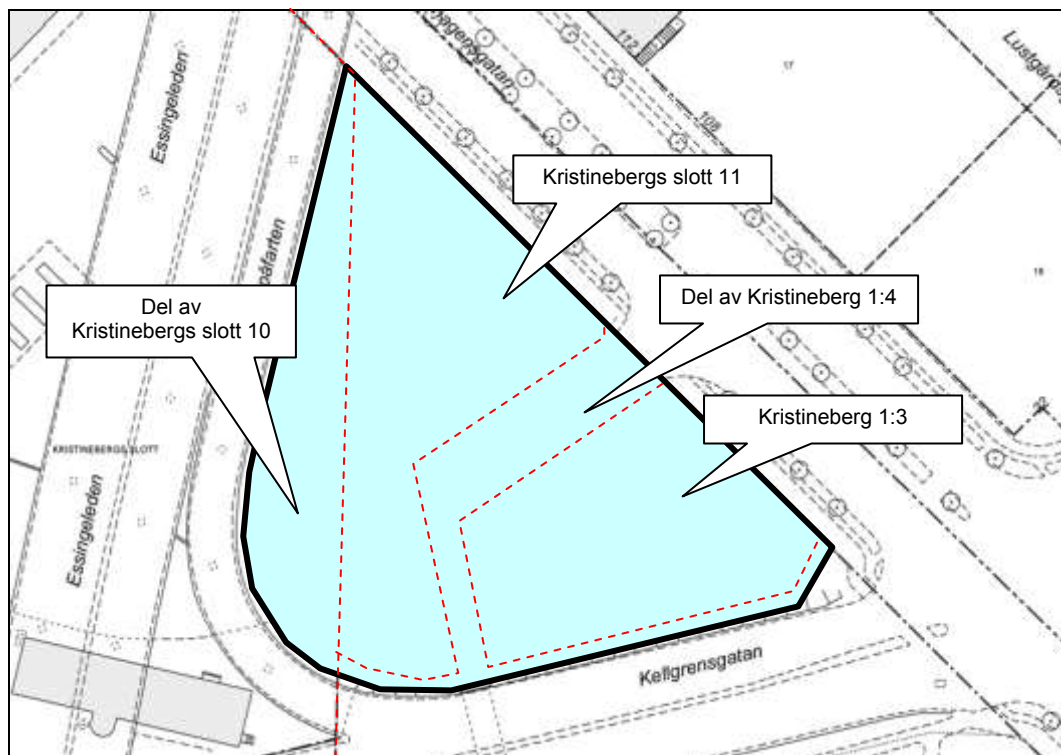


Översiktsskarta Västra Kungsholmen, Stockholms stadsbyggnadskontor. Föreslagen lokalisering markerad. Omfattar idag adresserna Lindhagensgatan 103 och 105

Kristinebergs slott 11 mm ligger i det som idag upptas av Hornsbergs bussdepå inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Området planeras att bebyggas med ca 750 bostäder och ca 80 000 m² BTA kontor.

Området ingår i den uppgörelse som staden, SL och Stockholms läns landssting ingått gällande ansvarsfördelning, fastighetsköp och försäljningar. Enligt del av uppgörelsen övergår marken inom dagens bussdepåområde till staden så snart en färdig detaljplan finns för den nya bussdepån. Dock kan Kristinebergs slott 11 m fl tillträdas av staden tidigare om SLs verksamhet tillåter det. SL erhåller en överbyggd tredimensionell fastighet för att uppföra en ny bussdepå inom området. En samplanering mellan projekt Samverkanscentralen och SLs bussdepå- och byggverksamheter krävs.

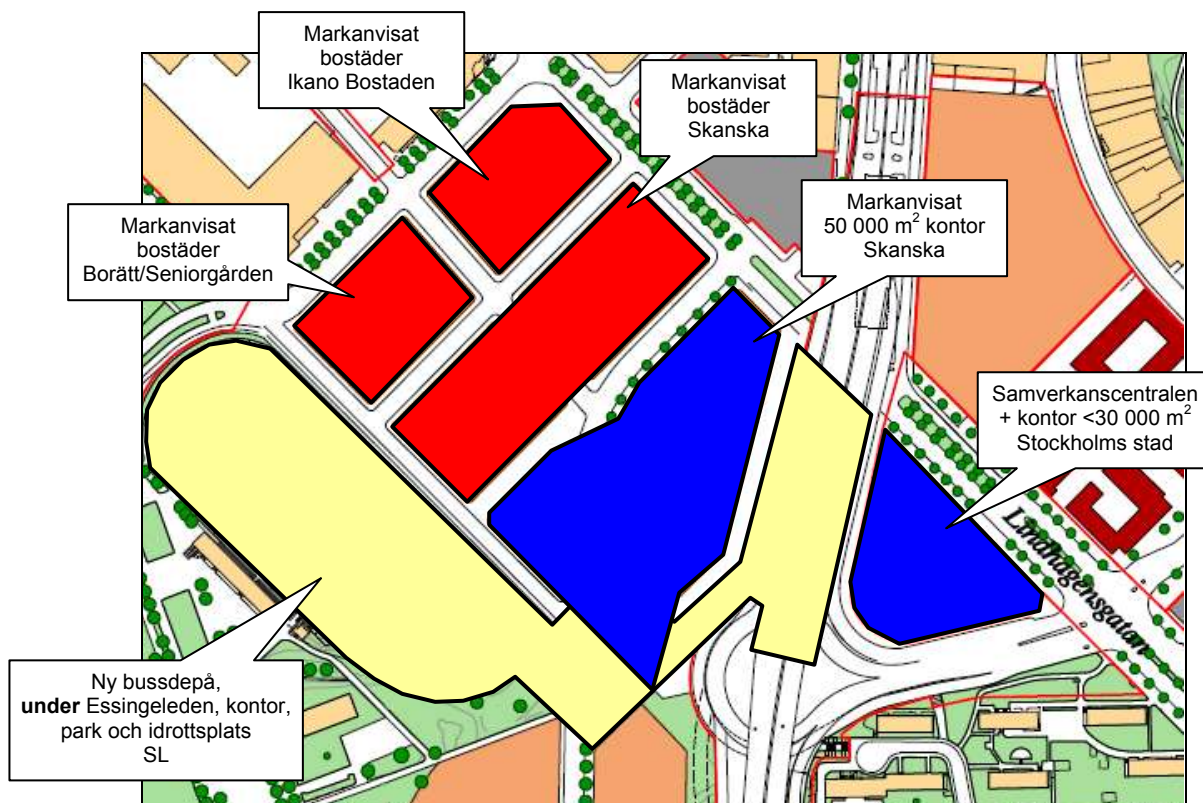
En del av Kristinebergs slott 11 mm kommer att behövas för etablering och tillfart då trafikverket ska bygga Trafikplats Lindhagensgatan. Enligt de preliminära genomförandetidplaner som finns idag kommer projekten Samverkanscentralen och Trafikplats Lindhagensgatan att byggas samtidigt, varför en samplanering kommer att krävas.



Föreslagen lokalisering Kristinebergs slott 11 mm innefattar idag fastigheterna Kristinebergs slott 11, Kristineberg 1:3 och del av Kristineberg 1:3 samt Kristinebergs slott 10

Markanvisning

Marken där Samverkanscentralen föreslås lokaliseras utgör idag en del av en större markanvisning till Skanska. Markanvisningen har förlängts och gäller till 2010-11-16. Beslut enligt detta utlåtande innebär att del av Skanskas markanvisning återtas till förmån för Samverkanscentralen.



Föreslagen lokalisering för samverkanscentralen är idag en del av Skanskas markanvisning

Kontoren föreslår gemensamt att samverkanscentralen lokaliseras till fastigheten Kristinebergs slott 11 och Kristineberg 1:3 samt del av fastigheterna Kristinebergs slott 10 och Kristineberg 1:4 (nuvarande adress Lindhagensgatan 103 och 105). Byggherre för Samverkanscentralen är fastighetsnämnden genom fastighetskontoret.

Kristinebergs slott 11 m fl beräknas kunna inrymma ca 30 000 m² BTA eller mer. Detta är mer än projekt samverkanscentralens preliminära behov på 19 100 m² BTA. Fastighetskontoret föreslår att utveckla differensen på 10 900 m² eller mer som expansionsmöjligheter för i första hand ingående och tillkommande hyresgäster i Samverkanscentralen samt eventuellt i andra hand för kommersiella ändamål.

Startpromemoria för planläggning av Samverkanscentral och kontorsbebyggelse i stadsdelen Kristineberg

Områdets läge och planarbetets syfte

Planområdet som ligger i stadsdelen Kristineberg, inramas av Kellgrensgatan, Lindhagensgatan och Essingeleden.



Planområdets läge och ungefärliga utbredning markerat med svart streckad tjock linje

Planarbetets syfte är skapa förutsättningar för ny bebyggelse i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Planarbetet handlar i första hand om en ny gemensam samverkanscentral. Dessutom inrymmer planförslaget möjligheter till ny kontorsbebyggelse.

Nuvarande markanvändning

Området används idag för bussdepåverksamhet, personalparkering, bussuppställning mm.

Gällande detaljplan

Gällande plan är P1 6338. Planen anger att fastigheten skall användas för byggnadskvarter, garage.

Program för Nordvästra Kungsholmen

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutvecklingen inom Nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadsnämnden godkände i huvudsak programmet i januari 2002. I beslutet fastslog nämnden att området ska vara en del av innerstaden och att bebyggelsen ska anpassas efter denna ambition. Nämnden uttalade vidare att hög exploatering, klara kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av stadsmässig bebyggelse.



Översiktsplanen

Nordvästra Kungsholmen utpekas i översiktsplanen som ett av Stockholms stadsutvecklingsområden. I Stockholms nya översiktsplan, ÖP 2010, promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige i mars 2010 och snart lagakraftvunnen, anges att den beslutade inriktningen i programmet ska gälla i fortsatt planering och byggande.

Platsens förutsättningar

Det aktuella området har ett mycket centralt läge i Stockholm. Trots detta uppfattas stadsmiljön som relativt torftig och stadslivet som "lågintensivt". Då Kristinebergs slott 11 mm ligger vid huvudstråket Lindhagensgatan, och används i nuläget till större del av SL för markparkering, medför detta ett brott i bebyggelsefronten mot gatan.

Förslag till ny bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen inom Kristinebergs slott 11 m fl ger en samverkanscentral om ca 20 000 m², samt ny kontorsbebyggelse om ytterligare ca 10 000 m² - 30 000 m².

Den nya bebyggelsens huvuddrag

Förslaget innebär att dagens bussdepåverksamhet rivs för att ge plats åt en ny stadsstruktur/bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget skapar förutsättningar för en varierad, spännande och attraktiv stadsmiljö. Bebyggelsens exakta omfattning, placering, höjd, utformning m.m. ska studeras närmare under kommande planarbete.

Prövning av högt hus

Enligt program för Nordvästra Kungsholmen och översiktsplanen ges möjligheten att inom Kristinebergs slott 11 m m att pröva förutsättningarna för ett eller flera höga hus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tomten är väl lämpad för högre bebyggelse. Tomten har ett strategiskt läge vid de intensiva trafikstråken Lindhagensgatan och Essingeleden. Platsens relativt storskaliga karaktär "tål" ett högre hus. Den framtida bebyggelsen kan vidare markera platsens funktion som viktig entré till Stockholms innerstad från Essingeleden.

Bebyggelsens höjd, placering inom tomten, utformning m.m. ska prövas inom planarbetet.

En av utgångspunkterna är att byggnaden kan vara en av de högsta i innerstaden, kanske upp mot 25 våningar. Inflygningen till Bromma flygplats sätter dock gränser för byggnadshöjden. En eventuell högre byggnad bör placeras utifrån Lindhagensgatans riktning, stadsdelens huvudaxel. Bebyggelsen får emellertid inte bara utmärka sig genom sin höjd och riktning, utan måste även ha en mycket hög arkitektonisk kvalitet. Det är viktigare att byggnaden kännetecknas av spännande arkitektur, än att den når ett visst våningsantal. Bebyggelsen måste tillföra positiva värden i stadsmiljön och samspela med omgivningens lägre byggnader på ett tilltalande sätt. Förslagets påverkan på stadsbilden och stadssilhuetten kommer att studeras ytterst noggrant inom planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet har sådan vikt att plansamrådet ska föregås av parallella arkitektuppdrag.



Publika lokaler i gatuplan

Förslaget ska inrymma publika lokaler i gatuplanet i så stor utsträckning som övriga funktioner inom byggnaden ger möjlighet till.

Luftkvalitet och lokalklimat

Halterna av partiklar i luften överskrider idag miljökvalitetsnormerna utmed Essingeleden samt delar av Lindhagensgatan. Genomförandet av detaljplanen kan påverka spridningen av partiklarna, eftersom den nya bebyggelsen sluter de nämnda vägrummen. Ett högt hus påverkar vidare de lokala luftströmmarna i gatunivån. Luftfrågorna behöver således studeras i planarbetet.

Olycksrisker

Essingeleden är primärled för transporter av farligt gods. Den framtida bebyggelsens avstånd till leden samt behovet av säkerhetshöjande åtgärder ska klargöras i planarbetet.

Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av det nu föreslagna projektet inte medför en betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening.

Tidplan

Den preliminära tidplanen för planprocessen är följande:

Förstudier/parallellt arkitektuppdrag	3 kv 2010
Plansamråd	2 kv 2011
Utställning	4 kv 2011
Antagande/godkännande	1 kv 2012



Ekonomi

Mark- och exploateringsekonomi

Om exploateringsnämnden återtar del av gjord markanvisning till Skanska AB innebär det en minskad intäktsprognos för markförsäljning om ca 200 mnkr inom projekt Hornsbergs bussdepå (Kristinebergs slott 10 m fl).

Fastigheterna Kristinebergs slott 11 m fl överförs från exploateringsnämnden till fastighetsnämnden till bokfört värde. Överföring av mark sker efter laga kraftvunnen detaljplan och fastighetsbildning för Samverkanscentralen. Bedömt bokfört värde för Kristinebergs slott 11 m fl är då ca 200 mnkr.

Genom projekt Samverkanscentralen skapas en flyttkedja där ett antal fastigheter frigörs för förädling eller försäljning. Ett par av dessa fastigheter ingår redan som delar i pågående planeringsprojekt. Fastigheterna Johannes Mindre 10 och Kartagos Backe 3 (Johannes och Kungsholmens brandstationer) ger dock för staden nya exploateringsmöjligheter. I detta tidiga skede är det mycket svårt att bedöma de möjliga exploateringsprojektens ekonomi. De attraktiva innerstadslägena medför höga byggrättsvärden vid försäljning. Samtidigt är det komplexa fastigheter, med väldigt speciell befintlig bebyggelse (underjordiska delar, stora garage mm). Kostnaderna för en eventuellt varsam exploatering eller en ombyggnad av lokalerna för annat ändamål är svårbedömda. Scenariot rivning följt av nybyggnad av bostadsrätter borde generera stora ekonomiska överskott.

Fastigheterna Johannes Mindre 10 och Kartagos Backe 3 (Johannes och Kungsholmens brandstationer) ansvarar idag fastighetsnämnden för. Brandstegen 1 (fd Hägerstens brandstation) och Kristinebergshöjden (Trafik Stockholm) ansvarar exploateringsnämnden för.

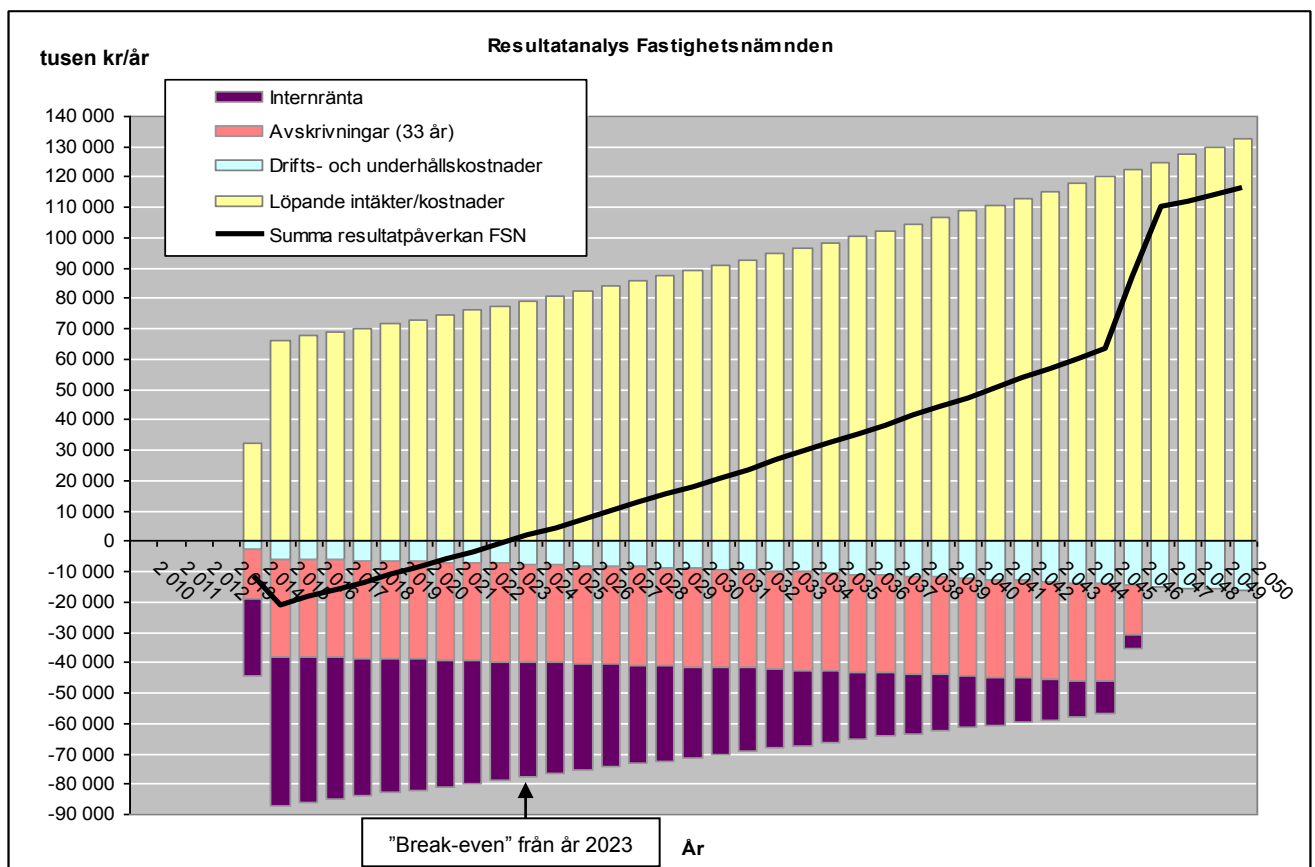
Trafik Stockholm är idag lokaliserat på Kristinebergshöjden. En flytt av Trafik Stockholm kostar 40-60 mnkr och bedöms av verksamhetsutövaren ta omkring ett år att genomföra. På grund av detta föreslås Trafik Stockholm sitta kvar i sina befintliga lokaler tills dess nya lokaler finns inom Samverkanscentralen.

Byggherre- och verksamhetsekonomi

Fastighetskontoret har använt stadens kalkylmodell¹ för investeringsanalys för att avgöra om projektet är ekonomiskt hållbart. Fastighetsnämndens totala investeringskostnad bedöms totalt till ca 1 270 mnkr (varav samverkanscentralen omfattar ca 800 mnkr) inklusive bokfört värde för marken.

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys så är nettonuvärdet ca 670 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 15% vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv.

Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2023, ”break-even”², därefter positivt, vilket även det bedöms som ekonomiskt hållbart. Diagram nedan visar resultatpåverkan:



¹ Kalkylmodellen utgår från nuvärdemetoden som tar hänsyn till tidens inverkan på pengars värde och omräknar kassaflöden till nutid med kalkylräntan. Summan av alla betalningar kallas investeringens nuvärde.

² "Break-even" året är det år från när betalningsnettot är positivt. Betalningsnetto är driftnetto minus kapitaltjänstkostnad.



Projekt samverkanscentralens påverkan på fastighetsnämndens resultat från år 2014 till år 2023 (mnkr):

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
-10,9	-19,8	- 17,3	-14,8	-12,3	-9,8	-7,2	-4,6	-2,1	+ 0,5

Marknadshyror för nyproduktion i området längs med Lindhagensgatan bedöms till ca 2 000 - 2 400 kr/m² år. Lokalkostnader för ingående parter utgår från, till skillnad från tidigare ekonomisk redovisning³, att samtliga ingående parter betalar bedömd marknadshyra om 2 200 kr/ m² år för kontorsytor.

För fastighetens specialytor tillkommer investeringstillägg motsvarande 1 000 kr/m² år för att täcka en bedömt högre investeringskostnad⁴. Utöver detta tillkommer hyrestillägg för förbrukningar och fastighetsskatt. Hyresintäkter för parkeringsgaraget bedöms uppgå per p-plats till 2 000 kr/mån.

Totala driftskostnader bedöms uppgå till ca 370 kr/m² år, varav ca 185 kr/m² år är icke-debiterbara kostnader såsom sedvanligt underhåll, administration, besiktningar och försäkringar. Totalt ger detta en årlig driftskostnad på ca 5,6 mnkr. Resterande del av totala driftskostnaderna debiteras ut som hyrestillägg.

Bedömd årlig hyresintäkt vid full uthyrning bedöms till ca 72 mnkr/år, vilket ger ett årligt driftnetto på ca 66 mnkr. Långsiktig vakans uppskattas till 10 %, vilket ger ett bedömt årligt hyresbortfall på ca 7 mnkr.

Ingående parter som idag är hyresgäster hos fastighetsnämnden kommer efter samlokalisering få förändrade lokalkostnader. För hyresgästen SOS Alarm AB är förändringen relativt liten. För hyresgästen Trafik Stockholm bedöms lokalkostnaden dubblas. Oavsett flytt till samverkanscentralen bedöms lokalkostnaden öka relativt nuvarande nivå, då de till 2015 måste flytta till andra lokaler.

För parten Storstockholms Brandförsvär ökar hyresnivåerna avsevärt relativt nuvarande lokalisering vid flytt till samverkanscentralen. Dagens hyresnivå blev bestämd som en del av uppgörelsen vid förbunds bildningen av Storstockholms Brandförsvär år 2008. Denna hyresnivå är dock inte långsiktigt ekonomiskt hållbar ur ett fastighetsperspektiv. Fastighetskontoret bedömer att det inte finns utrymme att höja hyrorna (oavsett

³ Fastighetsnämnden, 2010-02-09, "Samverkanscentralen, beslut om förberedelse av upphandling samt samlokalisering" med tillhörande "Bilaga 2: "Ekonomisk redovisning, 2010-01-20 (HEMLIGT enligt 19 kap 3 § OSL)", dnr FN 5.2-077/2010.

⁴ Den högre kostnaden för larm-, räddnings- och trafikcentraler och brandstation beror på att högre krav ställs på säkerhet, teknik och specialanpassningar jämfört med normalkontoret. Exempelvis krävs dubbel takhöjd i kontorsdelarna, mycket hög brand- och inbrottssäkerhet. Därtill kommer ökade kostnader för säkerhetsklassning av lokalerna.



samlokalisering) utan särskilt uppgörelse mellan Storstockholms Brandförsvaret och staden om ny fördelningen av lokalkostnader. En sådan uppgörelse bedöms även vara en förutsättning inför tecknande av nya hyresavtal mellan Storstockholms Brandförsvaret och fastighetsnämnden för lokalisering i Samverkanscentralen.

Nedan tabell visar fastighetsnämndens hyresgästers nuvarande lokalkostnader samt bedömda lokalkostnader i Samverkanscentralen:

Förändring lokalkostnader för fastighetsnämndens hyresgäster			
Dellokaliserade i nuvarande hyresobjekt	LOA (m ²)	Genomsnittshyra (kr/m ² år)	Lokalkostnad (kr/år)
Storstockholms Brandförsvaret	11 881	606	7 199 000
SOS Alarm AB	3 717	2 577	9 579 000
Trafik Stockholm	1 800	1 720	3 096 000
Samlokaliserade i Samverkanscentralen	LOA (m ²)	Genomsnittshyra (kr/m ² år)	Lokalkostnad (kr/år)
Storstockholms Brandförsvaret	8 270	2 728	22 564 000 ⁵
SOS Alarm AB	3 990	2 436	9 718 000
Trafik Stockholm	2 525	2 491	6 290 000

Investeringsanalysens resultat påverkas bl a av variablerna produktionskostnad och driftnetto. Nedan tabell redogör för känsligheten i investeringskalkylen utifrån förändringar av dessa variabler med ± 25%:

Känslighetsanalys fastighetsnämndens investering					
		Förändring i produktionskostnad			
		-25%	0%	+25%	
Förändring i driftnetto	+25%	Vägt driftnetto (kr/m ² år)	2 682	2 682	2 682
		Nettonuvärde (mnkr)	1 194	965	736
		Projektavkastning	24%	18%	14%
	0%	Vägt driftnetto (kr/m ² år)	2 268	2 268	2 268
		Nettonuvärde (mnkr)	895	666	483
		Projektavkastning	20%	15%	11%
	-25%	Vägt driftnetto (kr/m ² år)	1 855	1 855	1 855
		Nettonuvärde (mnkr)	596	367	138
		Projektavkastning	16%	11%	7%

⁵ Förutsätter särskild uppgörelse mellan Storstockholms Brandförsvaret och staden om fördelning av lokalkostnader



Några variabler i investeringsanalysen är konstanta inom staden för att liknande investeringar ska vara emellan jämförbara. Dessa är; kalkylräntan: 5,0%, finansieringsräntekostnaden (internräntan): 4,0%, inflationen (KPI): 2,0% samt avskrivningstiden: 33 år. I analysen har driftskostnadsökning utöver inflation antagits till +1,0%.

Fastighetskontorets planeringskostnader för fastighetsutveckling bedöms omfatta investeringsutgifter om ca 25 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras till slutet av 2011. 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	8	Förstudie, inriktningsbeslut, upphandling konsult, start detaljplan, programhandling, mm
2011	17	Forts. detaljplan, systemhandling, kalkyl, hyreskontrakt, genomförandebeslut, mm
2012	265	Forts. detaljplan, upphandling entreprenör, projektering, byggstart, byggnation, mm
2013	425	Forts. byggnation, besiktningar mm
2014	555	Forts. byggnation, slutbesiktningar, driftstart, inflyttning, mm
Summa	1 270	

Stadsbyggnadsnämndens plankostnader bärs av fastighetsnämnden.



Samhällsekonomiska konsekvenser

Projekt samverkanscentralen är ett unikt utvecklingsprojekt och det bedöms medföra positiva samhällsekonomiska konsekvenser. Det är svårt att hitta jämförbara genomförda projekt för att stödja bedömningen.

Exempelvis kan en bedömning utgå från studier gjorda av Trafik Stockholm som visar att ett stopp på Essingeleden kostar samhället 10 mnkr per timme. En tid som bedöms gå att minska genom effektivare samverkan mellan transportsystemens och räddningssystemens olika aktörer. Ytterligare samhällsekonomiska bedömningar kan utgå ifrån nedanstående tabell:

Exempel på storheter för bedömning av samhällsekonomiska konsekvenser
<ul style="list-style-type: none">att SOS Alarm i hela Sverige tar dagligen emot över 10 000 anrop till nödnumret 112 för åtgärdsstyrning i samarbete med ambulanssjukvård, räddningstjänst, polis, jourhavande läkare, sjöräddning, fjällräddning, flygräddning m fl.
<ul style="list-style-type: none">att SOS-centralen i Stockholm handlägger varje år ca 200 000 ambulansärenden varav ca 25 % bedöms vara akutfall
<ul style="list-style-type: none">att ambulanssjukvården i Stockholms läns landsting redovisade att antal ambulansuppdrag under året 2009 uppgick till ca 138 000
<ul style="list-style-type: none">att Storstockholms larmcentral dygnet runt årligen leder ca 16 000 räddningsinsatser genom att dirigera till, förbereda för, följa händelseutvecklingen och bistå räddningspersonalen i deras arbete på fältet
<ul style="list-style-type: none">att färdtjänstnämnden i Stockholms läns landsting beviljade totalt ca 3 612 000 resor under 2009
<ul style="list-style-type: none">att Storstockholms Lokaltrafik under 2009 hade ca 687 000 000 påstigande resenärer
<ul style="list-style-type: none">att Essingeleden dagligen trafikeras med ca 160 000 fordon och centralbron får dagligen bära ca 120 000 fordon.
<ul style="list-style-type: none">att Stockholms stads Driftcentral årligen dygnet runt (samlokaliserad idag med Trafik Stockholm) registrerar ca 120 000 ärenden som rör larm och felanmälningar på vägar, torg och allmänna ytor i Stockholm (om klotter, gropar, snöhögar, istappar etc.)

Projekt Samverkanscentralen förväntas öka möjligheterna till synergier mellan ovan storheter till direkt eller indirekt nytta för regionens invånare, besökare och företagare.



Nedanstående tabell beskriver möjliga synergier som i detta projektskede inte har kostnads- och intäktsberäknas ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Exempel på förväntningar
<ul style="list-style-type: none">Genom samlokalisering skapas bättre förutsättning för utveckling av metoder för snabbare gemensam lägesuppfattning mellan SOS 112-larmcentralen och Räddningscentralen vid olyckor. Rätt insats på kort tid räddar liv, minskar skador och efterföljande vårdbehov.
<ul style="list-style-type: none">Räddningscentralen kommer att kunna utveckla metoder att ta del av realtidsinformation från Trafik Stockholms och SL trafikledningscentralers trafikövervakningssystem för bättre styrning och ledning av räddningsinsatser
<ul style="list-style-type: none">Trafik Stockholms och SL trafikledningscentraler ges bättre möjlighet att utveckla gemensamma metoder för trafikledning samt trafikinformation
<ul style="list-style-type: none">Trafik Stockholms och SL trafikledningscentraler kommer enklare kunna utveckla metoder att ta del av realtidsinformation från pågående räddningsinsatser för bättre trafikstyrning och trafik- och resenärsinformation för en mer förutsägbar resa
<ul style="list-style-type: none">SOS 112-larmcentral och Räddningscentralen tillsammans med Trafik Stockholm och SL trafikledningscentraler ges bra förutsättningar för att utveckla metoder för att minska trafikstörningar vid räddningsinsatser
<ul style="list-style-type: none">Driftcentralen ges bra förutsättningar för samverkan och kunskapsutbyte med SOS Alarm och Räddningscentralen om prioritering av åtgärder för ökad säkerhet och trygghet på gator, torg och allmänna ytor
<ul style="list-style-type: none">Utförare av logistiktjänster, exempelvis färdtjänster, kommer utifrån en plats kunna exploatera delar av innehållet i Samverkanscentralens informationsmängder och utveckla bättre metoder för att planera och välja rätt vägar för minskade kostnader och större kundnöjdhet
<ul style="list-style-type: none">Evenemangsarrangörer kommer enklare kunna planera tider, platser, säkerhet, trafik m.m. i gemensamma samråd med samlokaliserade i Samverkanscentralen
<ul style="list-style-type: none">Sannolikt är att det kluster av experter som bildas genom samlokalisering, kommer att genom dagliga möten, skapa nya idéer runt verksamheterna som kommer bidra till entreprenörskap och nyföretagande inom denna växande tjänstesektor. Det är även sannolikt att mycket av denna kunskap kommer att vara möjlig att exportera
<ul style="list-style-type: none">Projekt Samverkanscentralen kommer troligtvis få stor internationell uppmärksamhet med sin profil på bred offentlig och privat samverkan inom trygghet och säkerhet kopplat med logistik och trafik
<ul style="list-style-type: none">Projekt Samverkanscentralen bedöms även öka attraktiviteten som arbetsgivare för de samlokaliserade

Tider

Tidplanen nedan är översiktlig och beskriver politiska beslut och huvudsakliga aktiviteter för fastighetsprojekt Samverkanscentralen. Tiderna är mycket osäkra, framförallt på grund av påverkan från flera planprocesser. Text i fetstil avser politiska beslut och normal text avser tjänstemannaaktiviteter.

År och kvartal	Exploateringsnämnden Exploateringskontoret	Fastighetsnämnden Fastighetskontoret	Stadsbyggnadsnämnden Stadsbyggnadskontoret	Trafik- och renhållningsnämnden Trafikkontoret	Kommunfullmäktige Kommunstyrelsen
2010 K1	Förstudie	Förstudie	Förstudie	Förstudie	
2010 K2	Beslut om markanvisning mm	Inriktningsbeslut	Start PM	Inriktningsbeslut	
2010 K3		Upphandling arkitekt, projektledning och tekniska konsulter			Godkännande av Fastighetsnämndens inriktningsbeslut
2010 K4	Planering	Planering	Planprocess	Planering	
2011 K1					
2011 K2					
2011 K3	Mark från SL till ExplN	Tecknade av hyresavtal			
2011 K4	Genomförandebeslut	Genomförandebeslut		Genomförandebeslut	
2012 K1	Genomförande	Upphandling totalentreprenad	Godkännande av detaljplan		Godkännande av genomförandebeslut
2012 K2		Start projektering	Fastighetsbildning		Antagande av detaljplan
2012 K3	Mark fr ExplN t FSN		Bygglov		
2012 K4		Byggstart			
2013 K1					
2013 K2		Genomförande		Genomförande	
2013 K3					
2013 K4					
2014 K1					
2014 K2		Inflyttning hyresgäster		Inflyttning	
2014 K3	<i>Invigning Samverkanscentralen augusti 2014</i>				
2014 K4	Slutredovisning	Slutredovisning		Slutredovisning	Godkännande av slutredovisning
2015 -		Start förvaltning		Start drift	



Avtal

Ett antal avtal behöver träffas om de föreslagna besluten i detta tjänsteutlåtande ska kunna bli verklighet. I detta skede behöver följande avtal träffas:

- Hyresavtal mellan fastighetsnämnden och de ingående parterna i Samverkanscentralen samt med tillkommande hyresgäster. Inför byggstart bör $\frac{2}{3}$ av hyresintäkterna till fastighetsnämnden vara säkrade genom hyresavtal eller motsvarande.
- Avtal mellan Trafikverket och trafik- och renhållningsnämnden avseende flytt, utveckling och drift av Trafik Stockholm
- Uppgörelse mellan Storstockholms Brandförsvaret och staden om ny fördelningen av lokalkostnader
- Tilläggsavtal till markanvisningsavtal mellan Skanska Fastigheter Stockholm AB och exploateringsnämnden och SL:s styrelse om återtagande av markanvisning för den del som föreslås för Samverkanscentralen
- Tilläggsavtal till huvudavtal mellan exploateringsnämnden, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms Lokaltrafik rörande samordningen mellan projekt Samverkanscentralen och projekt Hornsbergs bussdepå
- Avtal mellan trafikverket och exploateringsnämnden rörande samordningen mellan projekt Samverkanscentralen och projekt Trafikplats Lindhagensgatan

Risker

Om projekt samverkanscentralen inte genomförs kommer nedlagda utrednings- och planeringskostnader för fastighetsprojektet att belasta fastighetsnämndens resultat.

Om Trafik Stockholm inte har lämnat dagens lokaler under 2014 drabbas ett pågående projekt på Kristinebergshöjden av förseningar. Staden avser att sälja mark till NCC för uppförande av kontorsbebyggelse. En förskjutning av intäkterna från markförsäljning medför en ränteförlust för staden på omkring nio miljoner kronor per år.



Fastighetskontorets synpunkter och förslag

Fastighetskontoret anser att föreslagen lokalisering och tidsplan stödjer projekt samverkanscentralens mål och syften. Investeringsanalysen visar ett ekonomiskt hållbart fastighetsprojekt. Fastighetskontoret föreslår därför fortsatt planering och fastighetsutveckling av Samverkanscentralen och kontor till Kristinebergs slott 11 m fl.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Samordningen mellan de många berörda exploaterings- och trafikprojekten i närområdet bör kunna lösas på ett acceptabelt sätt för staden och övriga berörda parter. Exploateringskontoret föreslår ett återtagande av del av gjord markanvisning till Skanska AB samt att Kristinebergs slott 11 m fl markanvisas till fastighetsnämnden för Samverkanscentral.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter och förslag

Kristinebergs slott 11 m fl är inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Tomten har ett strategiskt läge vid de intensiva trafikstråken Lindhagensgatan och Essingeleden. Platsens relativt storskaliga karaktär tål ett högre hus. Den framtida bebyggelsen kan vidare markera platsens funktion som viktig entré till Stockholms innerstad från Essingeleden. Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet påbörjas för Samverkanscentralen och kontor vid Lindhagensgatan i stadsdelen Kristineberg i enlighet med utlåtandet.

Trafikkontorets synpunkter och förslag

Trafikkontoret föreslår att Trafik Stockholm (delägt med Trafikverket) och Driftcentralen ska flyttas in i Samverkanscentralen och att verksamheterna fram tills flytt blir kvar på sin nuvarande lokalisering i Kristineberg.

Slut