

**Genomförandeprojekt**Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret startade ”Energiprojekt 2010-2013” med målet att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter och konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Projektet omfattar ett 80-tal fastigheter som motsvarar cirka 400 000 kvadratmeter. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med cirka 30 %, vilket motsvarar cirka 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till 205 mnkr, varav 86,1 mnkr avser 2013.

Arbetet med de energieffektiva åtgärderna pågår och avslutas under år 2013. Totalt kommer 20 byggnader att konverteras från oljeeldning till andra energislag. Dessa konverteringar pågår med beräknas vara klara i slutet av 2012.

Kontoret har även upphandlat entreprenör för att justera värmesystemen. Åtgärder kommer att vidtas efterhand som energieffektiviseringsåtgärderna är genomförda.

För att åtgärderna ska ge önskad effekt, 30 % minskad energianvändning, ställs höga krav på kontorets driftorganisation och deras arbete med driftoptimering och driftenheten arbetar aktivt med att optimera kontorets samtliga fastigheter. Energiprojektets åtgärder skapar bättre förutsättningar för driftenheten att driftoptimera.

Energiprojektet omfattar inga idrottsfastigheter då projektet startade 2010 innan idrottsförvaltningens fastigheter överfördes till fastighetskontoret. Då energibesparande åtgärder behöver utföras även inom dessa fastigheter har en specifik investeringspost prioriterats inom budgetram.

Hötorgshallen

Ett reviderat genomförandebeslut togs av Fastighetsnämnden 2012-06-19. Investeringarna syftar till att utveckla och energieffektivisera Hötorgshallen. Ombyggnaden är mycket komplex. En ekonomisk förhandling har förts med entreprenör vilket resulterar i att kostnaden överstiger ursprunglig budget (ett separat tjänsteutlåtande kommer att tas upp till nämnden). Senaste tidplan med ett färdigställande under mars 2013 kommer dock att innehållas.

Engelbrectshallen

Projektet avser en nybyggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrectskolans skolgård, till en totalkostnad på 155,3 mnkr, varav 50,2 mnkr avser 2013. Hallen beräknas stå klar i september 2013.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven fortgår. Lägesrapportering gällande detta redovisades dels i april 2011 och dels i april 2012. I den senaste rapporten konstaterar kontoret att man har stora svårigheter att få in anbud från de företag som arbetar i branschen Fastighetskontoret har bland annat varit i kontakt med fastighetsägarförbundet som bekräftar bilden. Någon ändring av lagen kommer inte att ske och Boverket utfärdar inga dispenser från kravet att hissarna ska vara uppgraderade senast den sista december 2012. Enligt den senaste lägesrapporten räknar kontoret med att de sista hissarna kommer att vara uppgraderade under 2013 och att



kostnaden på totalt 61,0 mnkr, kommer att hållas varav 17,5 mnkr avsatts för 2013.

### Kista Gård

Byggnaderna ägs idag av exploateringskontoret, och fastighetskontoret förvaltar dem som förvaltningsuppdrag. Kontoret har fått i uppdrag att utveckla ett nytt koncept för byggnaderna. Syftet är att skapa en hållbar verksamhet i gården, en verksamhet som går i linje med den nya stadsparken. Då genomförandebeslut från fastighetsnämnden har erhållits ska förvaltningsuppdraget upphöra och fastigheterna kommer att överföras till fastighetskontoret. Samtliga byggnader inom Kista Gård 1 & 2 kommer då att ägas av fastighetskontoret. Total investeringsbudget för Kista Gård ligger på cirka 37 mnkr, med en bedömd direktavkastning på 5,8 %. Hyresavtal finns tecknat.

### **Planeringsprojekt**

#### Larsboda och Slakthusområdet (utredning inom ram 2013)

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden innehåller även en vision för Slakthusområdet. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. I Slakthusområdet finns ca 300 000 kvm industriområde med drygt 250 företag. Livsmedelsföretagen bedöms idag tillsammans med de stödjande företagen utgöra totalt ca 35 % av alla företag i området, cirka 95 företag.

En målsättning med visionen om framtidens slakthusområde är att skapa en blandad stadsdel med bostäder, kontor och övrig verksamhet. En unik karaktär önskas som baserar sig på och synliggör traditionen och historiken i området. Därför är det av stor vikt att verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang finns etablerade. Utvecklingen innebär dock att verksamheter som idag finns i området, exempelvis de som kräver stor logistik, inte kan vara kvar. Ett gemensamt utredningsbeslutet tillsammans med exploateringskontoret fattades i december 2011.

Fastighetskontoret ska ansvara för två utredningar i detta utvecklingsprojekt. Kontoret ska identifiera vilka byggnader som staden ska äga långsiktigt och utreda dess utvecklingsmöjligheter. Staden äger ett stort antal fastigheter i Slakthusområdet idag och byggnaderna är delvis av kulturhistorisk värde.

Fastighetskontoret fick vidare i uppdrag att utreda om Larsboda industriområde kan vara en lämplig plats att etablera ett nytt livsmedelscentrum på. Utredningen gjordes under våren 2012. Två idéförslag togs fram. Det sammanvägda resultatet av genomförd lokaliseringsstudie visar att det finns goda förutsättningar att etablera ett nytt livsmedels centrum inom Larsboda industriområde. Under juni 2012 fick fastighetskontoret ett utökat uppdrag från fastighetsnämnden att göra en fördjupad utredning av ett livsmedelscentrum i Larsboda livsmedelcentrum. Det två utredningarna beräknas pågå fram till april 2014. Projekteringskostnaden till och med utgången av 2013 beräknas bli 13,5 mnkr varav 8 mnkr förväntas upparbetas under 2013.



### Samverkanscentralen

Medborgarnas och företagens trygghet, säkerhet och framkomlighet är förutsättningar för den attraktiva och växande staden. För att uppnå detta behöver väghållare, kollektivtrafik, räddningstjänst, ambulans och polis jobba tillsammans. Genom att samlokalisera operativa ledningar skapas optimala förutsättningar för en daglig samverkan. Ett strukturerat och koordinerat beslutsfattande i vardagen ger förberedelse och förmågan att hantera kriser.

Projekt samverkanscentralen har pågått sedan 2007 och har varit föremål för flera beslut i fastighetsnämnden, senast ett reviderat inriktningsbeslut. Ett flertal lokaliseringar har prövats. Sedan 2010 arbetar Fastighetskontoret med en fastighetslösning på Kungsholmen, Lindhagensgatan 103-105. Under förutsättning att genomförandebeslut fattas och detaljplan vunnit laga kraft så planeras byggstart till mars 2014. Första inflyttning är då beräknad till augusti 2016.

Under 2013 planeras arbetet med detaljplanen att slutföras. Vidare kommer upphandling av byggnadsentreprenör att genomföras och utveckling av förvaltningsorganisationen startas. Startavtal med hyresgästerna behöver tecknas. Förslag till genomförandebeslut från kontoret bedöms komma kring sommaren 2013.

Projektet omfattar förutom samverkanscentralen, en ny brandstation som ersätter Kungsholmens brandstation samt kontor som expansions ytor för samverkanscentralen. Totalt omfattar projektet ca 50 000 kvm. Förgävesprojekteringsrisken ligger på 55 mnkr till och med dags dato. Budgeten för 2013 ligger på 145 mnkr.

### Stadsbiblioteket (inom ram, men kan ersättas av annat för kulturförvaltningens räkning, läs sista stycket nedan )

Fastighetskontoret äger Stadsbibliotekets huvudbyggnad, som är ritad av Gunnar Asplund, basarerna mot Sveavägen, Annexet, där Internationella delen av biblioteket finns, och de två lamellhusen mot Odenplans tunnelbanestation.

Fastighetskontoret utreder med hjälp av bland andra kulturförvaltningen hur Stadsbiblioteket och intilliggande byggnader ska kunna bevaras och utvecklas. Kulturförvaltningen önskar att bibliotekslokalerna byggs om då medborgarna ändrat sitt beteende i biblioteket och biblioteket behöver utöka sin kapacitet för att kunna ta emot en förväntad tillströmning av besökare då Citybanans nya tågstation vid Odenplan är klar och den nya stadsdelen Hagastaden ger ökat tryck.

Senast en större renovering genomfördes i byggnaden var på 80-talet och det finns behov av att renovera och modernisera. Byggnaderna har tekniska brister som behöver åtgärdas, exempelvis dränering, och det finns krav från myndigheter som inte uppfyllts på ett bra sätt, till exempel tillgänglighet.

Ett utredningsbeslut har under 2012 tagits upp i fastighetsnämnden med avsikt att återkomma med ett förslag till inriktningsbeslut under år 2013. Projektet ligger *inom ramen* är tänkt att samordnas med projekten Stadsmuseet och Medborgarhuset. Ett gemensamt ärende kommer därför att tas upp i ekonomiutskottet (EKU) i syfte att välja väg. Resultatet av samordningen kommer ge ramar för respektive projekt. Beslut om samordning kan medföra att något/ några projekt prioriteras och något eller några skjuts på framtiden. För de projekt som skjuts på framtiden måste projekteringskostnaden belasta årets resultat. För Stadsbiblioteket handlar det om en projekteringskostnad på cirka 6 mnkr, för Stadsmuseet ligger kostnaden på cirka 3 mnkr och för Södermalms hjärta/medborgarhuset ligger kostnaden på cirka 5 mnkr, totalt 14 mnkr, inklusive tidigare upparbetade kostnader om 7,5 mnkr. Observera att kostnaden avser upparbetade kostnader + del som beräknas upparbetas under 2013 innan beslut fattas.

#### Södermalms hjärta (inkl. Medborgarhuset och Söderhallarna) (utredning inom ram 2013)

Visionen för projekt "Södermalms hjärta" är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg bo- och mötesplats i världsklass.

Inledande delmål för projekt Södermalms hjärta är flera, bland andra att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö i området kring Medborgarplatsen, att verka för levande restaurangmiljöer för alla med minskad krogrelaterad brottslighet, att utveckla områdets fastigheter för mer boende, arbete, upplevelser och service, att skapa ett sammanhållet attraktivt och tryggt offentligt rum i världsklass med temat trädgård, torg och park samt att skapa ett förnyat medborgarhus med temat kropp, själ och bildning.

Fastighetsnämnden fattade utredningsbeslut 2011-11-27 och kontoret bedriver projektet tillsammans med Södermalms stadsdelsförvaltning, socialförvaltningen, trafikkontoret, kulturförvaltningen, idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Under år 2013 fortsätter utredningsarbetet och ett reviderat utredningsbeslut planeras till januari 2013. Utredningsbeslutet omfattar ett samlat tjänsteutlåtande gällande Stadsbiblioteket, Stadsmuseet och Medborgarhuset enligt det som står i sista stycket under Stadsbiblioteket ovan.

#### Tekniska nämndhuset (utredning inom ram 2013)

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av Stadsledningskontoret att utreda framtida lokalisering av stadens verksamheter i Tekniska nämndhuset. Fastighetskontoret uppdras att utreda möjligheterna att antingen vara kvar i nuvarande lokalisering på Fleminggatan eller skapa en ny lokalisering på en alternativ central plats. Omfattningen av projektet motsvarar utredning av 1 350 renoverade eller 1 800 nybyggda arbetsplatser. Kontoret avser att lämna förslag till inriktningsbeslut i början av 2013. Förgävesprojekteringsrisken ligger på totalt 6 mnkr.



### Östermalmshallen (inom ram)

Fastighetskontoret äger anrika Östermalmshallen vid Östermalmstorg. Saluhallen har många brister: den ger ett årligt underskott, lager-, varumottagnings-, personal- och kontorsutrymmen är otillräckliga och kundtoaletter och varuhissar behöver rustas upp och kompletteras. Brand och utrymmesfunktioner är i behov av förbättring och sophanteringen har stora brister. Ett flertal tekniska installationer är föråldrade och behöver ersättas med nya. Som en del av att bli en stad i världsklass 2030 är upprustning och utveckling av Östermalmshallen viktig. Det krävs även en övergripande förbättring av intilliggande torg och gator.

Ett utredningsbeslut fattades 2009-12-15 i fastighetsnämnden där fastighetskontoret uppdrogs att utreda förutsättningarna för utveckling och upprustning av saluhallen. Utredningens budget var 3 mnkr. Fastighetskontoret har i utredningsarbetet funnit att investeringskostnaderna blir mycket höga. Med erfarenhet från ombyggnadsprojekt Hötorgshallen har fastighetskontoret identifierat ytterligare undersökningar som behöver genomföras. Fastighetskontoret planerar att under år 2013 fortsätta utredningen för att ta fram beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Östermalmshallen med flera alternativa investeringar samt färdigställa utredningen gällande strategiska frågor såsom uppfyllande av gällande myndighetskrav, in- och utlastning och sophantering. För att utföra detta har kontoret anmält ett reviderat utredningsbeslut till fastighetsnämnden i november 2012. Utredningen bedöms vara klar kring sommaren 2013, och avsikten är därefter att återkomma till nämnden med ett förslag till inriktningsbeslut.

Förgävesprojekteringsrisken är begränsad, då staden måste vidta åtgärder i syfte att säkra hallens framtida användning. Totalt har 2,6 mnkr lagts ned 2010-2012 och ytterligare 7 mnkr kommer enligt verksamhetsplanen läggas ned under 2013.

### Brunkebergstorg (inom ram)

Arbete med att göra Stockholms city tryggare och bättre pågår. Ett program för utvecklingen av Stockholms city, "Vision City", har utarbetats av stadsledningskontoret och föredragits för kommunfullmäktige under hösten. Parallellt har fastighetskontoret utsetts att leda det gemensamma arbetet med utvecklingen av Brunkebergstorg. Utvecklingen sker i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret m.fl.

Projektet befinner sig just nu i ett mycket gynnsamt läge. I stort sett samtliga fastighetsägare och tomträtthavare runt torget har ambitionen att förändra sitt fastighetsbestånd. Detaljplanearbete pågår för om-, till- och påbyggnad av ett flertal fastigheter. Riksbanken har fått strängare säkerhetsbestämmelser och önskar medverka i att förändra trafikföring på och utformning av torget utifrån dessa bestämmelser. Alla aktörer runt torget är således fokuserade på att bidra till att Brunkebergstorg förändras till att bli just den plats som eftersträvas i "Vision City".

Fastighetskontoret planerar att tillsammans med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret ta upp ett gemensamt utredningsbeslut i fastighetsnämnden i



december. Under 2013 kommer det gemensamma utredningsarbetet att pågå. Sannolikt kommer parallella skissuppdrag för torgmiljön att påbörjas. För fastighetskontorets del kommer arbetet med en utbyggnad av stadsteatern med en ny restaurangbyggnad att återupptas. Vid utgången av 2013 beräknas cirka 3 mnkr vara upparbetade i form av utredningskostnad, går projektet inte vidare finns risk för förgävesprojektering på detta belopp.

#### Stora Mossen

Byggnation av en idrottshall med alla utrymmen, i projekt ”billaga hallar”. Hallarna ska kunna användas för inomhusidrotter som handboll, innebandy, volleyboll, basket och skolgymnastik. Ett mindre antal parkeringar ska skapas runt byggnaden. Projektet beräknas vara klart den 1 oktober 2013 förutsatt att alla bygglov och politiska beslut tas per omgående.

#### Upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall (inom ram)

I förslag till budget för 2013 finns 10 mnkr avsatt för fortsatt projektering av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Resterande medel inom en total ram på 290 mnkr fördelas enligt föreslagen investeringsplan med 50 mnkr 2014 och resten 2015 och 2016. Kontoret räknar med att ha ett underlag för gemensamt genomförandebeslut med idrottsförvaltningen klart under hösten 2013.

#### Belysning

Kontoret planerar för ny belysning för ett ”tryggare Stockholm”, åtgärder planeras bland annat på gång- och cykelvägar i Nackareservatet. Under 2013 planeras för ny fasadbelysning på Östermalmshallens saluhallsbyggnad.

#### Hasseln 4

För att på sikt vända det underskott som fastigheten Hasseln 4 har idag föreslår fastighetskontoret att nya lokaler skapas genom en tillbyggnad ovanpå fastighetens låga byggnadsdel om ca 540 kvm. Målsättningen är att återkomma med ett genomförandebeslut under slutet av 2013. Arbetet kommer att ske med beaktande av kulturhistoriska värden och i nära samråd med befintliga hyresgäster. Om projektet inte genomförs kommer en kostnad på 1,7 mnkr att belasta årets resultat.