

Bilaga E

Projekt Samverkanscentralen. Reviderat inriktningsbeslut för fortsatt planering.

Sammanfattning

Denna bilaga avser revidering av Fastighetsnämndens beslut 2010-08-24, godkänt av Kommunfullmäktige 2011-05-23, "Projekt Samverkanscentralen. Inriktningsbeslut för fortsatt planering". Revideringen avser projektets huvudtidsplan och planerade byggrätter samt dess ekonomiska konsekvenser.

Projektets måltidpunkt för första möjliga inflyttning är nu augusti 2015. I tjänsteutlåtandet 2010-07-01 bedömdes första möjliga inflyttningen till augusti 2014. Förskjutningen verkar positivt för projekt Samverkanscentralen genom att intressenterna (hyresgästerna) under 2011 utvecklat gemensamma målbilder för samlokalisering avseende bland annat utformning av gemensamma lokaler.

Byggrätten bedöms nu till ca 38 500 m² LOA enligt under hösten 2011 framtagen programhandling version 2012-01-09. Byggrätten på vald fastighet bedömdes i det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet 2010-07-01 till mellan ca 30 000 m² LOA och ca 45 000 m² LOA. En normal osäkerhet i det då tidiga projektskedet. Nu gällande bedömning av byggrätt är framtagen i nya samråd med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret. Vilka även noterar att fram till att detaljplanen vunnit laga kraft så kommer byggrättens storlek att vara osäker.

Fastighetsnämndens totala investering (samtliga planerings-, bygg- och markkostnader) bedöms nu till ca 1 670 mnkr varav ca 200 mnkr som avser investering för marken. Detta utifrån nu bedömd byggrätt om ca 38 500 m² LOA. Investeringsbedömningen i utlåtandet 2010-07-01 var 1 270 mnkr som kalkylerades utifrån en byggrätt om 30 000 m² LOA.

En större byggrätt för Fastighetsnämnden medför ökade externa hyresintäkter, vilket påverkar stadens och nämndens resultat i positiv riktning. Fem olika investeringsanalyser påvisar detta. Att maximera byggrätten på platsen ger även en välutnyttjad marktillgång i ett eftertraktat innerstadsläge.

Den förskjutna tidsplanen samt ändrade planeringsförutsättningar medför att planeringskostnaderna fram till genomförandebeslut behöver revideras från 25 mnkr till 57 mnkr. Det medför inte att projektet nettonuvärde eller projektavkastning försämras. Det medför dock en ökad ekonomisk risk. Om projekt Samverkanscentralen inte genomförs så kommer nedlagda planeringskostnader att belasta Fastighetsnämndens resultat.

Bakgrund

Denna bilaga avser revidering av Fastighetsnämndens beslut 2010-08-24, godkänt av Kommunfullmäktige 2011-05-23, "Projekt Samverkanscentralen. Inriktningsbeslut för fortsatt planering". Bakomliggande tjänsteutlåtande var ett kontorsgemensamt utlåtande från fastighetskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Ärendets kompletta namn är: "Projekt Samverkanscentralen. Markanvisning av Kristineberg slott 11 m fl till fastighetsnämnden. Inriktningsbeslut för fortsatt planering. Startpromemoria för planläggning av Samverkanscentral och kontorsbebyggelse i stadsdelen Kristineberg. Inriktningsbeslut för lokalisering.", datum 2010-07-01, dnr FN 5.2-077/2010.

Revideringens påverkan på övriga nämnder

Denna revidering är endast relevant för Fastighetsnämndens ansvarsområden, därför utesluts övriga nämnder i det ursprungliga utlåtandet som inte påverkas av denna revidering. Revideringen avser projekts huvudtidsplan och planerade byggrätter samt dess ekonomiska konsekvenser.

Revidering av huvudtidsplan

Projektets måltidpunkt för första möjliga inflyttning är nu augusti 2015. I tjänsteutlåtandet 2010-07-01 bedömdes första möjliga inflyttningen till augusti 2014. Förskjutningen verkar positivt för projekt Samverkcentralen genom att intressenterna (hyresgästerna) under 2011 utvecklat gemensamma målbilder för samlokalisering avseende bland annat utformning av gemensamma lokaler.

Nedan tabeller redovisar genomförda planeringsaktiviteter 2010 - 2011, planeringsaktiviteter 2012 samt genomförandeaktiviteter 2013 – 2016.

Genomförda planeringsaktiviteter 2010 - 2011

Tid	Aktivitet	Resultat
jan 2010 – maj 2010	Lokaliseringsutredning	• Lokaliseringsutredning
jun 2010	Tjänstemannaberedning	• Tjänsteutlåtande förslag inriktningsbeslut
aug 2010	Politisk beredning	• Inriktningsbeslut Fastighetsnämnden
maj 2011	Politisk beredning	• Inriktningsbeslut Kommunfullmäktige
feb 2011 – jun 2011	Upphandling Arkitekt	• Kontrakt med White + AG Arkitekter
apr 2011 – aug 2011	Upphandling Projektledning	• Kontrakt med HIFAB
aug 2011	Avrop Projektsäkerhet	• Kontrakt med Ekelöw
sep 2011 – jan 2012	Planering, byggnadsbestämning	• Programhandlingar datum 2012-01-09 • Kalkyl datum 2012-01-10

Planeringsaktiviteter 2012

Tid	Aktivitet	Resultat
jan 2012	Avrop Tekniska konsulter	<ul style="list-style-type: none">• Kontrakt med WSP
jan 2012	Tjänstemannaberedning	<ul style="list-style-type: none">• Förslag reviderat inriktningsbeslut
feb 2012 – maj 2012	Politisk beredning	<ul style="list-style-type: none">• Reviderat inriktningsbeslut Fastighetsnämnden• Godkännande Kommunfullmäktige
feb 2012 – maj 2012	Planering, programbestämning	<ul style="list-style-type: none">• Programhandling• Kalkyl• Förfrågningsunderlag totalentreprenad• Underlag för genomförandebeslut
mar 2012 – apr 2012	Plansamråd	
jun 2012	Förhandling intressenter (hyresgäster)	<ul style="list-style-type: none">• Startavtal mellan hyresgäster och fastighetskontoret
aug 2012 – sep 2012	Granskning detaljplan (tidigare kallat planutställning)	
okt 2012	Tjänstemannaberedning	<ul style="list-style-type: none">• Förslag genomförandebeslut
nov 2012	Politisk beredning	<ul style="list-style-type: none">• Genomförandebeslut Fastighetsnämnden
jan 2013	Politisk beredning	<ul style="list-style-type: none">• Genomförandebeslut samt antagande av detaljplan Kommunfullmäktige

Genomförandeaktiviteter 2013 - 2016

Tid	Aktivitet	Resultat
aug 2012 - feb 2013	Upphandling totalentreprenad	<ul style="list-style-type: none">• Kontrakt med TE
mar 2013	Byggstart	
mar 2013 – mar 2016	Byggnation	
aug 2015	Första inflyttning	

Revidering av bedömning av byggrätt

Byggrätten bedöms nu till 38 500 m² LOA eller 50 500 m² BTA enligt programhandling version 2012-01-09. Byggrätten på vald fastighet bedömdes i det kontorsgemensamma tjänsteutlåtandet 2010-07-01 till mellan 30 000 m² LOA och 45 000 m² LOA. En normal osäkerhet i det då tidiga projektskedet. Nu gällande bedömning av byggrätt är framtagen i samråd med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret. Vilka noterar att fram till att detaljplanen vunnit laga kraft så kommer byggrättens storlek vara osäker.

En större byggrätt kontor för Fastighetsnämnden medför ökade externa hyresintäkter, vilket påverkar stadens och nämndens resultat i positiv riktning. Att maximera byggrätten på platsen ger även en välutnyttjad marktillgång.

Revidering av projekt- och förvaltningsekonomi

Investeringsbedömning

Fastighetsnämndens totala investering (samtliga planerings-, bygg- och markkostnader) bedöms nu till ca 1 670 mnkr varav 200 mnkr som avser investering för marken. Detta utifrån bedömd byggrätt om 38 500 m² LOA enligt programhandling version 2012-01-09. Investeringsbedömningen i utlåtandet 2010-07-01 var 1 270 mnkr som kalkylerades utifrån en byggrätt om 30 000 m² LOA.

Investeringskostnad för Samverkanscentral med tekniklokaler samt tillhörande kontor, brandstation inklusive markkostnad uppgår till ca 920 mnkr och investering om ca 740 mnkr för tillkommande byggrätter kontor. Investering för ca 180 garageplatser är fördelade i totala investeringen. Investeringsbedömningen är kalkylerad utifrån programhandling version 2012-01-09.

Investeringsanalys Fastighetsnämnden

Fastighetsnämndens investering täcks genom stadsinterna och stadsexterna hyresintäkter. Hyresnivå för SSBF samt för vissa hyresgästers operativa och gemensamma ytor är utifrån principen självkostnadshyra. För övriga hyresgästers ytor sätts hyresnivå utifrån principen marknadshyra eller självkostnad om den är högre än marknadshyran p.g.a. särskild hyresgästanpassningar.

Bedömd intäkt är nu ca 81 mnkr, jämfört med bedömning 2010-07-01 om ca 65 mnkr. Ökningen bedöms bestå i huvudsak av stadsexterna hyresintäkter från ökade byggrätter för kontor om ca 7 600 m² LOA.

En ökad byggrätt kontor bedöms inte medföra någon förändring av lokalkostnader i Samverkanscentralen för Storstockholms Brandförsvaret, SOS Alarm AB eller Trafik Stockholm mot 2010-07-01 redovisade bedömningar.

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys vid en investering om ca 1 670 mnkr med hyresintäkter om ca 81 mnkr så är nettonuvärdet nu ca 800 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är projektavkastningen ca 12,7 % (investeringsanalys A2). Detta är ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv. Motsvarande investeringsanalys 2010-07-01 gav nettonuvärdet om ca 630 mnkr och projektavkastningen ca 14% (investeringsanalys A1).

Investeringsanalysen baseras på följande antaganden

- Vakansgrad 10 %
- Inflation: 2 %
- Kalkylränta: 5 %
- Ränta på investering: 2,87 %
- Avskrivningstid: 33 år
- Driftskostnader som ej kan vidaredebiteras (vid nybyggnation) ca 185 kr/m² LOA år
- Driftskostnadsökning/år utöver inflation: 1 %

Ett reviderat inriktningsbeslut (A2) påverkar fastighetsnämndens resultat, relativt bedömning 2010-07-01 (A1), enligt nedan tabell:

År mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Investeringsanalys A1 2010-07-01	+32,5	-4,1	-8,1	-5,9	-3,9	-1,7	+0,5	+5,7	+4,9	+7,1
Investeringsanalys A2 2012-01-18	0	+40,7	-8,8	-14,1	-11,3	-8,5	-5,6	-2,7	+0,2	+3,1

Fastighetskontorets planeringskostnader för fastighetsutvecklingen bedöms nu omfatta investeringsutgifter om 57 mnkr fram till genomförandebeslut. Bedömningen 2010-07-01 var 25 mnkr. Den bedömningen förutsatte en annan tidsplan, att intressenterna i samverkanscentralen utvecklade byggnadsprogrammet för sina gemensamma lokaler utan inblandning av fastighetskontoret, att lokalerna inte skulle klassas som skyddsobjekt samt att lokalerna inte skulle miljöcertifieras i enlighet med BREEAM.

Detta medför dock inte att projektet nettonuvärde eller projektavkastning försämras. Det medför dock en ökad ekonomisk risk. Om projekt Samverkanscentralen inte genomförs så kommer nedlagda planeringskostnader att belasta Fastighetsnämndens resultat.

Fastighetskontorets investeringskostnader bedöms nu fördelas relativt bedömningen 2010-07-01 enligt nedan:

	mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Investeringsanalys A1 2010-07-01 ca 1 270 mnkr ca 30 000 m ² BTA	Planering	8	17					
	Genomförande			265	425	355		
	Marktransaktion					200		
Investeringsanalys A2 2012-01-18 ca 1 670 mnkr ca 38 500 m ² BTA	Planering	4 ¹	12 ²	41				
	Genomförande				400	400	400	213
	Marktransaktion							200

Investeringsanalys Staden

n

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret använt stadens kalkylmodell för tre alternativa investeringsanalyser B1, B2 och C

- Syftet med investeringsanalys B1 och B2 är att ekonomiskt pröva hur Fastighetsnämndens investering påverkar stadens resultat. Investeringsanalys B1 visar på ett positivt nettonuvärde för staden på ca 150 mnkr då staden utnyttjar 30 000 m² LOA byggrätt och investeringsanalys B2 ett positivt nettonuvärde på ca 250 mnkr då staden utnyttjar 38 500 m² LOA byggrätt.
- Syftet med investeringsanalys C är att ekonomiskt pröva hur minskad investeringsvolym påverkar stadens resultat. Investeringsanalys C som endast omfattar investering i en samverkanscentral med tillhörande kontor och brandstation som motsvarar 19 100 m² LOA ger ett negativt nettonuvärde på investeringen för staden på ca -100 mnkr.

En jämförelse mellan ovan två analyser visar att genom att utnyttja byggrätten, för att skapa stadsexterna hyresintäkter, medför en positiv resultatpåverkan för staden som helhet, likväl som för fastighetsnämnden själv. Dessutom då bedömd markkostnad på 200 mnkr är densamma oavsett

¹ ca utfall mnkr 2010

² ca utfall mnkr 2011

utnyttjad byggrätt så minskar markkostnadens, liksom övriga fasta kostnaders, påverkan på resultatet ju mer intäkter som kan skapas, genom exempelvis mer uthyrningsbar yta (LOA).

En viktig effekt av en investering enligt analys B1 och B2 är också att de tillkommande kontorsytorna i framtiden kan användas för en eventuell expansion av tillkommande parter i samverkansprojektet.

Ovan analyser visar även att det ger en ekonomiskt positivt resultatpåverkan på staden som helhet att omlokalisera Storstockholms Brandförsvär verksamheter från Johannes Mindre 10 (Johannes Brandstation förutom Citystyrkan) och Kartagos Backe 3 (Kungsholmens Brandstation) till eller vid Samverkanscentralen. Detta då flytten möjliggör en uthyrning av de befintliga lokalerna på marknadsmässiga villkor.

Analyserna B1, B2 och C utgår från fastighetskontorets analys A1 och A2 med nedan justeringar eller ingångsvärden

- Stadsinterna hyror har exkluderats
- Trafik Stockholm ägs till 75 % av Vägverket och till 25 % av Stockholm stad. Kalkylen baseras därmed på antagandet att 75 % av hyresintäkten är extern intäkt och 25 % är en intern kostnad
- Storstockholms brandförsvär är ett kommunalförbund där tio kommuner samarbetar. Kalkylen baseras på antagandet att 30 % av hyresintäkten är extern intäkt och att 70 % är en intern kostnad
- Nya stadsexterna intäkter har tagits med från fastigheterna Johannes Mindre 10 och Kartagos Backe 3 efter total renovering. Bedömd renoveringskostnad är 20 000 kr/m²/LOA
- Vakansen har i C justerats ned så att den ska motsvara nivån i fastighetsnämndens investeringsanalys med 10 % vakansgrad
- Ränta på investering: 2,87 %
- Inflation: 2 %
- Kalkylränta: 5 %
- Avskrivningstid: 33 år
- Driftskostnader som ej kan vidaredebiteras bedöms till ca 185 kr/m² LOA år för nyproducerade ytor samt ca 250 kr/m² LOA år för renoverade ytor
- Driftskostnadsökning/år utöver inflation: 1 %

Risikanaly

Fastighetskontoret har upprättat en riskanalys i enligt med stadens projektstyrningsmodell. Huvudsakliga risker för fastighetsprojektet framgång finns inom framgången av verksamhetsprojektet samt inom detaljplanearbetet. I nuläget bedömer fastighetskontoret att verksamhetsprojektet drivs framgångsrikt och går mot uppsatta mål däribland samlokalisering. Fastighetskontoret arbetar aktivt tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att minska planriskerna.

Miljökonsekvenser

Revideringen av inriktningsbeslutet medför inga negativa miljökonsekvenser. Programhandling version 2012-01-09 påvisar på flera positiva miljökonsekvenser vid ett genomförande av projektet. Exempelvis så kommer ianspråktagen markyta att gå från parkeringsplats till miljöbyggnad med konsekvensen att grönytan på tomten kommer att öka. Byggnaden uppförs i ett väl utbyggt kollektivtrafikläge och byggnaden kommer att ha gått om cykelparkeringar och duschmöjligheter. Garaget kommer vara förberett för smarta transportsystem. Byggnaden kommer uppföras ur ett energiperspektiv nära ett passivhus som möjligt.

Kommentarer

Marknadsanalys

Fastighetskontoret har gjort en utredning av marknadshyror för nyproduktion i området längsmed Lindhagensgatan och bedömer utifrån denna att marknadshyran är ca 2 200 kr/m² för kontor i standardutförande. Motsvarande marknadshyra för äldre fastigheter bedöms vara ca 1 700 kr/m².

I takt med områdets utveckling och den positiva inflyttningen av nya hyresgäster förväntas hyresläget för moderna kontorslokaler stiga mer i området relativt övriga innerstaden.

Läget bedöms som en strategisk lokalisering för samverkansfunktioner som knutpunkt mitt i regionen utefter E4/E20. Åtkomsten till Samverkanscentralen bedöms vara mycket bra för möten mellan alla regionens olika aktörer inom trygghets-, räddnings-, säkerhets och transporttjänster, vilket skapar bra förutsättningar för nya samarbetsformer och förbundsbyggnader. Valt etableringsläge på Kungsholmen bedöms även öka attraktions-kraften för de etablerade myndigheterna som arbetsgivare.

Nordvästra Kungsholmen är ett av stadens stadsutvecklingsområden, som omfattar Marieberg, Lindhagen och Hornsberg. Området bedöms vara färdigutvecklat till 2017 och uppskattas då ha fått omkring 20 000 nya invånare och ca 15 000 arbetsplatser. I området planeras det även för hotell, kommersiellt centrum och Sveriges största privata sjukhus.

Flera svenska företag har de senaste åren valt att omlokalisera sina verksamheter till nyproducerade lokaler i nordvästra Kungsholmen och i synnerhet längs Lindhagensgatan. Bland dessa kan Arla, Skandia och mobiloperatören 3 nämnas. Även Lantbrukarnas riksförbund, Fazer, Biovitrum, SL, Securitas, Electrolux och Husqvarna har sina huvudkontor i närområdet. I området finns SATS, Pressbyrå, bank samt det nya närcentrumet Lindhagen med ICA Maxi och Systembolaget som största kunder.

Området har bra kommunikationer. Buss 49 och 56 trafikerar området. Tunnelbanans blå linje (station Stadshagen) ligger inom ca 2 minuter gångavstånd och tunnelbanans gröna linje (station Kristineberg) inom ca 10 minuters gångavstånd. Blivande spårvägstrafik kan komma att gå längs Lindhagensgatan. Platsen utgör ett strategiskt läge med direkt anslutning till Essingeleden och närhet till Bromma flygplats.

Stadsexterna intäkter

Nedan tabeller visar beräkningarna av de stadsexterna intäkterna.

Beräkning stadsexterna intäkter - SSBF				
Hyresnivå (kr/år)	Nuläge 3 600 000		Framtida läge 22 600 000	
	70% (intern hyresintäkt) Inget tillskott	30% (extern hyresintäkt) 1 080 000	70% (intern hyresintäkt) Inget tillskott	30% (extern hyresintäkt) 6 780 000
Stadsextern intäkt				
Intäktsförändring från SSBF*	5 700 000			

* Intäktsförändring, beräknas enligt följande: 6 780 000 – 1 080 000 = 5 700 000

Beräkning stadsexterna intäkter - Trafik Stockholm				
Hyresnivå (kr/år):	Nuläge 3 100 000		Framtida läge 6 300 000	
	25% (intern hyresintäkt) Inget tillskott	75% (extern hyresintäkt) 2 325 000	25% (intern hyresintäkt) Inget tillskott	75% (extern hyresintäkt) 4 725 000
Stadsextern intäkt:				
Intäktsför. från Trafik Stockholm*:	2 400 000			

* Intäktsförändring, beräknas enligt följande: 4 725 000 – 2 325 000 = 2 400 000

Beräkning stadsexterna intäkter Johannes Mindre 10 (Johannes brandstation)	
Bokförda värden, per 2009-12-31	
Totalt bokfört värde (kr)	102 400 000
- varav berggrummet (kr)	80 500 000
- varav ytor för citystyrkan (kr)	10 000 000
- varav kvarlämnade kontorsytor (kr)	10 000 000
Bedömd intäkt efter nyinvestering (kr/m2 LOA år)*	2 600
Driftkostnad (kr/m2 LOA år)	- 250
Driftnetto (kr/m2 LOA år)	2 350
Kapitalkostnad ** (kr/m2 LOA år)	-1 484
Betalnetto*** (kr/m2 LOA år)	866
Renoverade ytor (m2 LOA)	5 500
Betalnetto (kr/år)	4 760 000

* Bedömd nyinvestering 20 000 kr/m2 LOA
 ** Kapitalkostnad beräknas enl. följande: $-(20\,000 \cdot 2,87\% + 20\,000/33) - (10\,000\,000 \cdot 2,87\% + 10\,000\,000/33)/5\,500 = -1\,484$ kr/m2 LOA år
 *** Betalnetto avser driftskostnad – kapitalkostnad. Betalnettot indexuppräknas inte i kalkylen.

Beräkning stadsexterna intäkter Kartagos Backe 3 (Kungsholmens brandstation)	
Bokförda värden, per 2009-12-31	7 500 000
Bedömd intäkt efter nyinvestering (kr/m2 LOA år)*	2 400
Driftkostnad (kr/m2 LOA år)	- 250
Driftnetto (kr/m2 LOA år)	2 150
Kapitalkostnad ** (kr/m2 LOA år)	-1 585
Betalnetto*** (kr/m2 LOA år)	564
Renoverade ytor (m2 LOA)	1 800
Betalnetto (kr/år)	1 020 000
* Bedömd nyinvestering 20 000 kr/m2 LOA	
** Kapitalkostnad beräknas enligt följande: $-(20\,000 \cdot 2,87\% + 20\,000/33) - (7\,500\,000 \cdot 2,87\% + 7\,500\,000/33) / 1\,800 = -1\,585$ kr/m2 LOA år	
*** Betalnetto avser driftskostnad – kapitalkostnad. Betalnettot indexuppräknas inte i kalkylen.	

Slutsatser

En större byggrätt för Fastighetsnämnden medför ökade externa hyresintäkter, vilket påverkar stadens och nämndens resultat i positiv riktning. Att maximera byggrätten på platsen ger även en välutnyttjad marktillgång i ett eftertraktat innerstadsläge.

Sammanställning investeringsanalyser:

Investeringsanalys	A1	A2	B1	B2	C
Analysdatum	2010-07-01	2012-01-18	2010-07-01	2012-01-18	2010-07-01
Byggrätt m ² LOA	30 000	38 500	30 000	38 500	19 100
Finansieringsränta %	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Kalkylränta %	5	5	5	5	5
Investering mnkr	1 270	1 670	1 270	1 670	920
Hyresintäkter mnkr/år	65	81	51	67	30
Nettonuvärde mnkr	630	800	150	250	- 100
Projektavkastning %	14	12,7	7,4	7,7	2,4

Den förskjutna tidsplanen samt ändrade planeringsförutsättningar medför att planeringskostnaderna fram till genomförandebeslut behöver revideras från 25 mnkr till 57 mnkr. Det medför inte att projektet nettonuvärde eller projektavkastning försämras. Det medför dock en ökad ekonomisk risk. Om projekt Samverkanscentralen inte genomförs så kommer nedlagda planeringskostnader att belasta Fastighetsnämndens resultat.