

**Handläggare**

Alexandra Lindström
Telefon: 08-670 26 84

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2024-12-11

Flytt av kontor till Värtahamnen samt samlokalisering av trafikledning. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner genomförandet av projekt *"50311 HGA Shamn M2 till Värtaterminalen"* det vill säga flytt av Stockholms Hamnars huvudkontor från Magasin 2 i Frihamnen, samt kontor och verkstäder med mera från "G-skjulet" i Masthamnen, till Värtaterminalen till en investeringsutgift om 25 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Styrelsen godkänner genomförandet av projekt *"50279 HGA Sjöfartsverket VÄ"* det vill säga samlokaliseringen av gemensam trafikcentral mellan Stockholms Hamnars trafik- och bevakningscentral och Sjöfartsverkets sjötrafikcentral i Värtaterminalen till en investeringsutgift om 23 miljoner kronor, där Sjöfartsverket står för 83,4 procent, inklusive förväntad kostnadsutveckling i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Som följd av Stockholms Hamnars ekonomiska läge har en genomlysning av bolagets lokal- och hyreskostnader genomförts. Syftet är att långsiktigt minska det egna lokalanvändandet och öka de externa hyresintäkterna för att på så sätt frigöra medel för verksamheten.



En koncentration av bolagets egna lokalförhyrningar i Stockholm har därför utretts. De lokaler som berörs är huvudkontorets lokaler i Magasin 2 i Frihamnen samt service- och beredskapsgruppens lokaler i G-skjulet i Masthamnen.

Utredningen visar att en konsolidering av bolagets egna lokalinnehav är möjlig och dessutom ger ett ökat intäktsflöde genom ökad extern uthyrning. Avyttring av byggnader är inte aktuellt.

Behovet av att öka hyresintäkterna och koncentrera lokalinnehavet sammanfaller med etableringen av en av Sveriges största sjötrafikcentraler. Stockholms Hamnars bevaknings- och trafikcentral föreslås samlokalisera med Sjöfartsverkets sjötrafikcentral för ostkusten. Även denna gemensamma sjötrafikcentral har utretts och resultatet visar att det bästa lokalalternativet för denna samlokalisering är Värtaterminalen. I Värtaterminalen finns möjlighet att hålla samman bolagets övriga funktioner i Stockholm med trafikcentralen. En etablering i Värtaterminalen innebär dessutom att onödiga anpassningskostnader av kontoret kan undvikas då Magasin 2 kan hyras ut i befintligt skick. Om bolagets bevaknings- och trafikcentral skulle samlokalisera med Sjöfartsverkets sjötrafikcentral i nuvarande lokaler i Magasin 2 i Frihamnen skulle det innebära stora och dyra ombyggnationer av befintligt kontor.

Tallink Silja, som idag är hyresgäst i Värtaterminalen, har vidare meddelat att de vill hyra en mindre yta i Värtaterminalen än idag. Att hitta nya hyresgäster till Värtaterminalen är svårt i och med byggnadens utformning, men att hyra ut nuvarande kontor i Magasin 2, och även G-skjulet i Masthamnen, är enklare och ger förutsättningar för en mer lönsam affär.

Hyresgäst Anpassningen för Tallink Siljas kontor i Värtaterminalen hanteras inte inom ramen för detta ärende utan sker i ett eget projekt. Anpassningar av Tallink Siljas lokaler till en minskad kontorsyta på plan 4 i Värtaterminalen kommer att ske för en mindre kostnad.



Med en ny lokalisering i Värtaterminalen kommer Stockholms Hamnar skapa en gemensam och samlad arbetsplats för bolagets Stockholmsbaserade funktioner. Målsättningen är dessutom att en samlokalisering med Sjöfartsverket skapar bättre gemenskap och förståelse för varandras möjligheter och utmaningar.

Ärendets beredning

Inriktningsbeslut i ärendet fattades på sammanträdet den 11 september 2024.

Projektet har planerats i dialog med Sjöfartsverket samt Tallink Silja.

Ärendet är delad i tre etapper – första etappen som kommer att ske är samlokaliseringen mellan Stockholms Hamnars bevaknings- och trafikcentral och Sjöfartsverkets motsvarande trafikcentral.

Samlokaliseringen väntas vara klar och ske under hösten 2025. Andra etappen är flytten av Stockholms Hamnars huvudkontor från Magasin 2 till Värtaterminalen. Denna del förväntas ske under början av 2026. Sista etappen i projektet som är flytt av kontor och verkstäder från "G-skjulet" till Värtaterminalen sker under våren 2026.

Ärendet

Projektet

Uppförandet av den nya trafikledningscentralen och anpassningen av lokaler för Stockholms Hamnars kontor genomförs i två separata projekt, *"50279 HGA Sjöfartsverket VÄ" samt "50311 HGA Shamn M2 till Värtaterminalen"*. Dessa har dock samma projektledning och huvudsakligen samma projektörer och projektgrupp för maximal samordning.

Den huvudsakliga skillnaden är att i projektet för den nya trafikledningscentralen är Sjöfartsverket den dominerande och i många fall den dimensionerande kravställaren.



De två projekten planeras för olika entreprenadformer (utförandeentreprenad respektive totalentreprenad) och teoretiskt kan det bli samma byggentreprenör i de båda projekten. I projektet för den nya trafikledningscentralen finns även sidoentreprenader för de relativt avancerade utrustningen kring de olika operatörsborden.

Genomförande

Projektet för uppförande av den nya trafikledningscentralen ligger 4-5 månader före lokalanpassningen för Stockholms Hamnar men genomförandet är i stort det samma. Först sker en rivning av allt som inte ska sparas i de berörda lokalerna. Därefter reses nya innerväggar och dörrpartier för att avgränsa de nya rummen på våningsplanet. Nästa steg är att försörjningssystem dras in för ventilation, kraft, värme, vatten och avlopp.

När det är klart sker "inklädningen" av rummen med golvmaterial, målning av väggar, montering av dörrar och uppsättning av bärverk för undertak. Därefter sker de omfattande installationsarbetena av el, tele, data, larm, belysning etc.

Avslutningsvis sker hyresgästens inflytt av möbler, inventarier, utsmyckning och specifik utrustning. I den nya trafikledningscentralen är detta skede särskilt omfattande och komplext.

Tidplan

	Sjöfartsverket och BTC	Stockholms Hamnars kontor
Kravställning /utredning	klart	pågår
Projektering	klart	dec 24-apr 25
Upphandling	pågår	apr 25-maj 25
Produktion	feb 25-sep 25	jun 25-feb 26
Hyresgästens anpassningar	okt 25-nov 25	-
Inflytt	25-nov	26-feb



Risker

Miljöskaderisker, arbetsmiljörisker, egendomsskaderisker och personskaderisker bedöms inte vara onormalt stora i detta projekt.

Följande risker har projekten särskilt hanterat:

Risker	Kommentar
Samordningsrisker	För att undvika att de två projekten påverkar varandra negativt är projekten organiserade med samma projekt- och byggledning. Projekten har även en gemensam styrgrupp.
Kvalitetsrisker	För att säkerställa kvalitet kommer en särskilt resurs tillsättas för att kontrollera entreprenörers utförande.
Ekonomiska risker	<p>För att minimera ekonomiska risker har noggranna undersökningar av befintlig konstruktion genomförts och erfarenheter från tidigare genomförda projekt har arbetats in i förfrågningsunderlaget.</p> <p>Upphandlingsförfarandet är planerat för att försöka uppnå maximal konkurrens.</p> <p>Projekteringen har skett med stort fokus på att minimera kostnader t.ex. genom att inte göra kostsamma förändringar av placering av rum med vatten och avlopp som toaletter och omklädningsrum. Ny planlösning har så långt som möjligt utformats för att bevara befintliga innerväggar och dörrar.</p>



Säkerhetsrisker	Trafikledningscentralen blir ett skyddsobjekt och utrustning och information som hanteras i centralen är mycket intressant för externa aktörer. Projektet behöver därför i alla skeden ta särskild hänsyn för att säkerställa informationssäkerhet och skydd mot olika former av intrång.
-----------------	---

Tillstånd

För samlokalisering av gemensam trafikcentral är bygglovets inskickat och komplettering pågår. Detta med anledning av ändrad användning då övernattnings för Sjöfartsverkets personal ska medges.

Flytt av Stockholms Hamnars kontor behöver möjligen bygglov för ändrad användning av förrådslokalerna till delvis verkstad/personalutrymme.

Ekonomi

För samlokalisering av gemensam trafikcentral mellan Stockholms Hamnars trafik- och bevakningscentral och Sjöfartsverkets sjötrafikcentral i Värtaterminalen är en ny slutkostnadsprognos framtagen på förfrågningsunderlag 8 november 2024 om 23 miljoner kronor inklusive 20 procent budgetreserv. Av denna kostnad står Stockholms Hamnar för 16,6 procent, 3,8 miljoner kronor av den totala kostnaden.

Avseende flytten av Stockholms Hamnars kontor till Värtaterminalen ligger budgeten kvar på 25 miljoner kronor, i enlighet med inriktningsbeslutet.

Magdalena Bosson
Verkställande direktör

Alexandra Lindström
Chef Ekonomi och Affärsstöd

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2024-11-28
Alexandra Lindström, Chef Ekonomi och Affärsstöd	2024-11-28