



Handläggare
Clas Westerberg
Telefon: 08-670 26 78

Till
Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2026-10-14

Anbud i upphandling för nyetablering av lokaler och hyresvärdskap. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner att Stockholms Hamn AB lämnar anbud i upphandlingen avseende nyetablering och hyresvärdskap för en svensk myndighet, inom den kostnadsram som framgår av bilagan (sekretess) till detta tjänsteutlåtande och godkänner därmed inriktningen för projektet.
2. Styrelsen uppdrar åt VD att företräda bolaget i upphandlingsprocessen och teckna projekteringsavtal och därmed tillhörande överenskommelser med myndigheten efter en eventuell tilldelning.
3. Innan genomförandeavtal och därmed tillhörande överenskommelser tecknas i ett nästa steg i avtalsprocessen ska VD inhämta nytt beslut från Styrelsen, samt i förekommande fall av KF. Om sådana avtal och överenskommelser av praktiska skäl behöver tecknas innan angivna beslut har hunnit inhämtas, ska avtalen och överenskommelserna för sin giltighet villkoras av att sådana beslut därefter fattas.

Bakgrund

En svensk myndighet ("Myndigheten") har initierat en upphandling avseende nya ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet, vilket ställer krav på en helhetslösning med både land- och vattenanknytning.

Myndigheten har ett behov av moderna, säkra och specialanpassade lokaler som kan tillgodose verksamhetens höga krav samt omfattande marina funktioner. För att möta detta behov genomför Myndigheten en upphandling avseende projektering, nybyggnation och långsiktigt hyresvärdskap. Stockholms Hamnar har genom sin befintliga fastighetsportfölj och operativa erfarenhet goda förutsättningar att erbjuda en passande lokalisering.



Ärendet

Detta tjänsteutlåtande har upprättats av Stockholms Hamnars fastighetsförvaltning i samråd med projektorganisationen utifrån Myndighetens inkomna anbudsunderlag.

Förslaget innebär att Stockholms Hamnar lämnar ett anbud i upphandlingen. Anbudet baseras på en föreslagen lokal i ett kajläge inom bolagets verksamhetsområde. Projektet uppfyller höga säkerhets- och funktionskrav och erbjuder en affärsmodell med långsiktiga hyresintäkter för bolaget.

Process och tidplan

Upphandlingsprocessen löper enligt Myndighetens tidplan med anbudsinslämning under hösten och efterföljande utvärderings- och förhandlingsfaser. Processen är utformad så att bolaget bibehåller rådighet över det slutliga investeringsbeslutet.

Genomfört

- Myndigheten annonserade upphandlingen av nyetablering och hyresvärdskap i april/maj 2026.
- Bolaget lämnade ansökan och prekvalificerades i steg ett.
- Bolaget bjöds in till steg två i upphandlingen.

Planerat

- Bolaget lämnar anbud i oktober 2026.
- Myndighetens utvärdering och tilldelningsbeslut.
- Tecknande av projekteringsavtal (villkorat av genomförandebeslut).
- Framtagande av beslutsunderlag inför genomförandebeslut (kalkyl, risk, slutliga hyresvillkor).
- Slutligt genomförandebeslut i Stockholms Hamnars styrelse (samt i förekommande fall kommunfullmäktige) och tecknande av genomförandeavtal och hyresavtal under våren 2027.

Projektet

För att möta hyresgästens krav på operativ förmåga, beredskap och en långsiktigt hållbar arbetsmiljö omfattar projektet en nyetablering av en ändamålsenlig anläggning. Projektet bygger på uppförandet av en ny byggnad i ett kajläge som erbjuder tillgång till både land- och vattenområden.

Utformningen tar tillvara platsens marina förutsättningar och optimeras för verksamhetens specifika flöden. Markplanet och de industriella delarna utformas för tunga flöden med generös fri takhöjd och hög bärighet för specialutrustning, medan kontors- och personalytor integreras för att säkerställa en modern arbetsmiljö med högsta krav på funktion och dagsljus.



Byggnadstekniskt uppförs anläggningen som en sluten och oberoende funktion för att möta högt ställda säkerhetskrav, vilket inkluderar strikt fysisk separation av vertikal kommunikation samt helt avskilda försörjningssystem för ventilation, kraft och IT. Därtill planeras de anslutande land- och vattenytorna för att ge fullgod logistik, kajplatser samt ett omfattande perimeterskydd som sammantaget skapar en trygg och fullt integrerad helhetslösning.

Projektet bygger delvis på rivning av befintlig bebyggelse av enkel karaktär för att ge plats åt nybyggnationen, vilket minimerar tekniska kompromisser.

Ekonomi

Affären innebär ett långsiktigt avtal med en statlig motpart som säkrar förutsägbara, marknadsmässiga kassaflöden och stärker bolagets ekonomi.

Uppgifter om exakt lokalisering, motpart, volymer och bedömd kostnadsram är affärskritiska i den pågående upphandlingen. Dessa uppgifter är därmed sekretessbelagda enligt Offentlighets- och sekretesslagen 19 kap. 3 § och återfinns i bilagan till detta tjänsteutlåtande.

Miljö

Byggnationen ska utföras med beaktande av Stockholms Hamnars miljökrav och miljömål. Ambitionen är att projektet ska utföras i motsvarande minst Miljöbyggnad Silver. Ett grönt hyresavtal ingår som en del av anbudet, vilket säkerställer samverkan kring minskad klimatpåverkan, energieffektivisering, miljöanpassade materialval och hållbara transporter. Hela anläggningen utformas för optimal energieffektivitet och hög miljöprestanda. Såväl Stockholms Hamnar som de underentreprenörer som bolaget kommer att handla upp för byggnationen, förväntas uppfylla höga krav på systematiskt miljö- och kvalitetsarbete.

Risker

Genomförandet av ett komplext myndighetsprojekt av denna skala är förknippat med ett antal riskfaktorer som kräver noggrann och proaktiv hantering. En av de mest framträdande riskerna rör de höga säkerhetskraven på fastigheten. Detta ställer strikta krav på fysisk avskiljning och systemseparation för att förhindra obehörig åtkomst. Ytterligare risker är kopplade till upphandlingens legala och formella ramverk för bolaget och berörda underleverantörer, inte minst kraven på säkerhetsprövning. Slutligen kan tidplanen påverkas av externa processer, såsom nödvändiga tillstånds- och bygglovsärenden under perioden fram till byggstart.

Inför kommande genomförandebeslut kommer en mer detaljerad riskanalys och förebyggande åtgärder, med fokus på genomförandeprojektet, att presenteras.



Synpunkter och förslag

Ett deltagande i upphandlingen ger Stockholms Hamnar möjlighet att positionera sig i en strategiskt viktig affär med en framträdande och stabil myndighet. Förslaget tillvaratar bolagets kärnkompetenser och säkrar långsiktigt stabila intäkter.

Stockholms Hamn AB föreslår att styrelsen godkänner att bolaget lämnar anbud i den aktuella upphandlingen samt att ge uppdrag åt VD att företräda bolaget i upphandlingsprocessen och teckna projekteringsavtal och därmed tillhörande överenskommelser. Innan avtalets tecknande ska ett nytt beslut inhämtas från Styrelsen.

Alexandra Ribenyi Lindström
Tf Verkställande direktör

Johan Wallén
Chef Marknad och Försäljning

Bilaga

Bilaga till tjänsteutlåtande avseende anbud i upphandling för nyetablering av lokaler och hyresvärdskap (sekretess)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Alexandra Ribenyi Lindström, Tf Verkställande direktör	2026-10-06
Johan Wallén, Chef Marknad och Försäljning	2026-10-06