

**Handläggare**

Alexandra Lindström
Telefon: 08-670 26 84

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB

Flytt av Stockholms Hamnars huvudkontor samt etablering och samlokalisering av trafikcentral

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner inriktningen att flytta 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 inriktningen för samlokalisering av gemensam trafikcentral mellan Stockholms Hamnars trafik- och bevakningscentral och Sjöfartsverkets sjötrafikcentral i Värtaterminalen till en investeringsutgift om 21 miljoner kronor 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

samlökalisering med Sjöfartsverket skapar bättre gemenskap och förståelse för varandras möjligheter och utmaningar.



Utrednings- och förberedelsearbete

En arbetsgrupp med olika funktionsansvar på bolaget har utrett förutsättningar, omfattning och ekonomi för en eventuell flytt till Värtaterminalen och utfallet har rapporterats till VD och ledningsgrupp.

Följande frågor har utretts:

- De ekonomiska konsekvenserna – både kostnader och intäkter
- Inventering av vilka lokaler som berörs
- Service- och beredskapsgruppens behov i nuvarande G-skjulet
- Tallink Siljas behov av kontorsyta samt avträdande av lageryta
- Sjöfartsverket syn på att planeringen inriktats på att den nya gemensamma sjötrafikcentralen lokaliseras till Värtaterminalen

Samverkan med fackliga organisationer

Vid ett flertal informationsmöten med de fackliga organisationerna i Stockholms Hamnar (29 februari, 8 april, 21 maj samt den 10 juni då en större genomgång genomfördes) har information givits om eventuellt flytt till Värtaterminalen. Överenskommelse har i samband med dessa informationsmöten skett om att MBL och tillhörande riskanalys kommer att ske när inriktningsbeslutet om eventuell flytt har beslutats i styrelsen.



MBL-förhandling angående samverkansavtalet med Sjöfartsverket skedde den 1 juli 2024.

Styrelsen har i samband med styrelsemötet den 6 mars 2024 informerats övergripande om det förberedande arbetet av en eventuell flytt till Värtaterminalen.

Förutsättningar för flytt av ordinarie kontorsytor i Magasin 2

Stockholms Hamnars kontorsyta i Magasin 2 omfattar 2 243 m². Kontoret är helt aktivitetsbaserat (förutom bevaknings- och trafikcentralen) där ingen funktion eller personalgrupp har fasta arbetsplatser utan väljer arbetsplats utifrån behov och tidsdisposition.

För att utreda hur kontoret i Magasin 2 utnyttjas och för att se beläggning på kontorsplatser, mötesrum samt touchdownplatser utfördes under vecka 20-23 en mätning av antal personer på plats. Mätningarna genomfördes fyra gånger per dag främst mellan klockan 8-15 och innefattar inte bevaknings- och trafikcentralen.

Under veckorna som mätningen pågick var det i snitt 30 personer på plats samtidigt beräknat på alla ytor. Under lunchtid ökade antalet personer till 40 och vid enstaka toppar befann sig över 50 personer i Magasin 2.

Lunchrum hade högst tryck i hela kontoret och oftast i samband med större gemensamma genomgångar för bolaget. Det var aldrig upptaget på alla kontorsplatser eller i alla mötesrum under den period som mätningen pågick.

Slutsatsen är att motsvarande kontorsyta mycket väl kan erhållas i Värtaterminalen.

Särskild genomlysning av förutsättningar för flytt av G-skjulet

En särskild genomlysning av förutsättningar för flytt av G-skjulet har genomförts.



Utredningens huvudsyfte är att genomlysas om funktionerna ryms samt möjligheten till att få funktionsmässigt motsvarande ytor i Värtaterminalen som i G-skjulet. Utredningen visar att flytten är möjlig.

G-skjulet, beläget i Masthamnen, omfattar 16 kontorsplatser, verkstäder, lagerlokaler med mera och är idag hemvist för service- och beredskapsgrupperna inklusive tillhörande tjänstemän, kryssningsverksamheten och mark- och trädgårdsdriften.

Service- och beredskapsgrupperna flyttade in i G-skjulet succesivt under 2021-2022 efter att varit lokalmässigt utspridda på flera adresser. Koncentrationen av verksamheten var då ett resultat av ägardirektivet att avyttra byggnader vilka inte var av strategisk vikt för kärnverksamheten, till S:t Erik mark. Sammantaget lämnades cirka 2 700 kvm inomhusyta samt cirka 3 000 kvm utomhusyta.

I utredningen har man gått igenom möjligheten att flytta verksamheterna från G-skjulet till Värtaterminalen genom att:

- Inventera behov av arbetsplatser med plats för ombyte, övernattningsmöjligheter, lagerytor, verkstadsytor samt ytor för fordon.
- Presentera möjliga lösningar för dessa behov i Värtaterminalen och/eller dess närhet.
- Utredda behov av kvarvarande etablering vid Stadsgården/Masthamnen.
- Utredda i vilken omfattning övriga byggnader som exempelvis Skeppsbron 13, Patons Malmgård behöver nyttjas till vid en flytt av G-skjulets verksamhet till Värtaterminalen.

Slutsatsen är att flytten är möjlig, men att viss verksamhet behöver kvarstå i G-skjulet som till exempel förvarning av dispensertruckar (för elanslutning av fartyg) samt visst kallager för sand med mera.

Då bolagets servicepersonal utför en större del av sitt arbete på södra sidan av innerstaden bör planering av arbetsuppgifter ses över för att



behålla ett effektivt arbetssätt även om deras lokaler finns i Värtaterminalen.

Det är viktigt att Värtaterminalens arbetsplatser utformas inkluderande för både kollektiv- och tjänstepersoner. Arbetsplatserna ska fungera och vara lika välkomnande för alla samt understödja samarbete över gränserna och ett naturligt arbetsflöde.

Värtaterminalen – disposition, verksamhet och vakanser i dag

Värtaterminalen togs i bruk 2016 och omfattar 16 000 kvm kontor, lager och publika ytor.

Terminalen ligger i närhet till Gärdets tunnelbanestation och övrig kollektivtrafik. Parkeringsplatser finns även att tillgå för personalen precis utanför Värtahamnen.

Dagens hyresgäster i Värtaterminalen är Tallink Silja, och dess underleverantör N-Clean, som hyr i andra hand av Tallink Silja, samt restaurangen Kasta Loss.

Vakansläget i Värtahamnen är högre än i Frihamnen, eftersom efterfrågan av ytor i de gamla magasinsbyggnaderna i Frihamnen är högre än i den nybyggda terminalen i Värtahamnen som är utformad efter rederier och passagerares behov. Dessutom har den försenade stadsutvecklingen i Värtahamnen samt den stora vakansgraden i näraliggande nybyggda fastigheter försvårat uthyrningsarbetet för området. Därför förväntar sig Stockholms Hamnar bättre förutsättningar att minska bolagets totala vakansgrad genom flytten till Värtahamnen.

Tallink Silja har kommit överens med Stockholms Hamnar om att rederiet konsoliderar sina kontorsytor till plan tre i Värtaterminalen och lämna ytorna på plan två till Stockholms Hamnar för att lokalisera bolagets kontor och den gemensamma sjötrafikcentralen. Denna konsolidering medför bland annat en flytt av Tallink Siljas serverrum, samt lunchrum. Tallink Silja kommer även att lämna delar av sitt lager på markplan för att ge plats åt funktioner som Stockholms Hamnar idag har i G-skjulet.

Tack vare att fler människor rör sig i Värtaterminalen kommer förutsättningarna för att aktivera de publika ytorna att öka. Detta ger bättre förutsättningar för den befintliga restaurangen i terminalen, men också för möjligheten att hyra ut till fler kommersiella aktörer i terminalen, såsom kaféer och kiosker, vilket i sin tur skulle öka attraktiviteten för passagerare och övriga hyresgäster. Stockholms Hamnar kommer att fortsätta arbetet med att samverka med stadsdelen, Stadsutvecklarna i Värtahamnen och övriga aktörer för att aktivera det offentliga rummet kring terminalen.



Bakgrund och syfte samlokalisering gemensam sjötrafikcentral

Stockholms Hamnar har en - dygnet om och året runt - funktion i bolagets bevaknings- och trafikcentral som sköter övervakning, trafikledning och fungerar som kontaktcenter för samtliga intressenter. Bevaknings- och trafikcentralen hanterar även bro- och slussmanövrering kvälls- och nattetid inom sitt ansvarsområde.

Sjöfartsverket har motsvarande verksamhet då myndigheten svarar för sjöfartens säkerhet och framkomlighet. Inom ramen för sitt uppdrag erbjuder Sjöfartsverket en mängd tjänster från trafikcentraler, såsom anlöpskoordinering, lotsplanering, Vessel Traffic Service ("VTS"), Maritim säkerhetsinformation ("MSI") och övervaknings- samt rapporteringstjänster enligt EU:s särskilda rapporterings- och övervakningsdirektiv.



Sjöfartsverket har ett övergripande uppdrag att söka samverka i syfte att effektivisera, minska antalet centraler samt samlokalisera med lokala parter i enlighet med deras geografiska uppdelning. Det är Sjöfartsverkets centraler i Gävle och Södertälje som föreslås samlokaliseras i Stockholm. Samlokalisering i Västsverige är genomförd och lokaliserad i Göteborgs Hamn sedan cirka tio år tillbaka.

Parterna är överens om att en väl fungerande samlokaliserad trafikcentral är avgörande för att åstadkomma säkra och effektiva operationer i såväl hamnen som inom Sjöfartsverkets verksamhet.

Ett primärt mål är att genom gemensam verksamhetsutveckling skapa ett mer standardiserat förhållningssätt till anlöpsprocessen i sin helhet, vilket förväntas ge positiva effekter för alla hamnar på ostkusten.

Samlokaliseringsprojektet har föregåtts av ett omfattande utrednings-, förberedelse- och förankringsarbete hos både Sjöfartsverket och Stockholms Hamnar sedan 2023.

Att samlokalisera BTC med Sjöfartsverkets VTS och lotsplanering, innebär kortare och därmed mer tillförlitliga informationsvägar och leda till följande nyttor:

- Effektivare anlöpsprocess med exempelvis kortare ledtider och färre förseningar
- Ökad sjösäkerhet och snabbare service för gemensamma kunder
- Utvecklad roll som maritim informationslänk inom totalförsvaret
- Minskning av CO2 utsläpp genom smartare fartreglering
- Förbättrad miljösäkerhet med färre möten i trånga passager
- Förbättrad arbetsmiljö
- Stärkta varumärken för båda parter
- Lägre driftkostnader för lokaler och digital infrastruktur
- Förbättrad löpande kunddialog med stöd av båda parters kundnätverk
- Utökat kompetensutbyte mellan parternas funktioner
- Förbättrad och fördjupad gemensam processutveckling av anlöp



- Gemensamt utvecklingsarbete avseende informationsdelning

Samverkan regleras i ett samarbetsavtal som anger målbild, nyttor och övergripande arbetssätt.

Härutöver blir Sjöfartsverket hyresgäst i Stockholms Hamnars lokaler. Avtalet har en initial avtalstid om fem år men förutsätts förlängas.

Status för samlokaliseringsprojektet hos Sjöfartsverket är att inriktning och den preliminära investeringen för projektet är godkänd av generaldirektören sedan juni 2024.

Nästa steg inväntar beslut av Stockholms Hamnars styrelse för att klargöra var lokalisering ska ske i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Varför samlokalisering av trafikcentral hanteras i inriktningsbeslut för flytt av Stockholm Hamnar egen verksamhet

I övervägandena kring en samlokalisering av Sjöfartsverkets och Stockholms Hamnars trafikcentraler har gemensam lokalisering i Magasin 2 utretts tidigare. En absolut planeringsförutsättning har varit att bolagets operativa verksamhet tillika säkerhetsfunktioner kan lokaliseras nära trafikcentralen. Arbetssätt och kommunikationsvägar behöver vara nära och omedelbara. En delad lokalisering där ordinarie kontorsplatser finns på en plats och sjötrafikcentralen på en annan är inte önskvärd.

Ett samgående och tillskapande av en samlad trafikcentral i Magasin 2 skulle innebära omfattande ombyggnation av de idag moderna och fullt funktionella lokalerna i Magasin 2.

Stockholms Hamnars övriga kontorsverksamhet skulle behöva evakueras under ombyggnationen i Magasin 2 samtidigt som en ombyggnation skulle innebära utmaningar vad gäller planlösningen då Magasin 2 innehåller mycket fönsterlös kontorsyta och trafikcentralen skulle behöva ta betydande befintlig ljus kontorsyta i anspråk.

Slutsatsen är därför att en mer funktionell, arbetsmiljömässig och ekonomisk fördelaktig lösning är att lokalisera den nya gemensamma



sjötrafikcentralen till Värtaterminalen och istället hyra ut Magasin 2 i befintligt skick.

Kostnader, intäkter och finansiering

Kostnaden för att etablera en gemensam trafikcentral med Sjöfartsverket beräknas uppgå till cirka 21 miljoner kronor, varav minst 40 procent täcks av Sjöfartsverket. Resterande del täcks genom hyresgästanpassningar enligt det ingångna lokalhyresavtalet. Utöver detta uppskattas anpassningskostnaderna för Stockholms Hamnars kontor och den operativa verksamheten till cirka 25 miljoner kronor.

Kontorsmöbler och inredning som idag finns i huvudkontoret i Magasin 2 och i G-skjulet kommer att återanvändas i så hög utsträckning som möjligt i det nya kontoret i Värtaterminalen.

För 2024 beräknas hyresintäkterna i Värtaterminalen uppgå till cirka 12 miljoner kronor. Efter konsolideringen av Tallink Silja till plan tre samt inflyttningen av både Sjöfartsverket och Stockholms Hamnar på plan två, förväntas intäkterna minska något till cirka 11,6 miljoner kronor, med hänsyn till den förväntade intäktsminskningen för hyresförhållandet med Tallink Silja och det nyligen ingångna hyresavtalet med Sjöfartsverket.

I Magasin 2 uppgår de förväntade hyresintäkterna för 2024 till cirka 7,5 miljoner kronor. Vid uthyrning av Stockholms Hamnars kontor i denna lokal beräknas intäkterna öka med ytterligare 7 miljoner kronor.

G-skjulet genererar för närvarande hyresintäkter om cirka 0,4 miljoner kronor för 2024. Efter planerad uthyrning på delar av Stockholms Hamnars lokal förväntas intäkterna stiga med cirka 4 miljoner kronor.

Sammantaget har Stockholms Hamnar potential att öka hyresintäkterna med totalt cirka 10,2 miljoner kronor, vilket beräknas få full effekt år 2027. Den förväntade återbetalningstiden för dessa investeringar är cirka 3,5 år, med en direktavkastning på 28,5 procent vid uthyrning av lokalerna i Magasin 2 och G-skjulet. Projektet lämnar ett positivt nettonuvärde om 167 miljoner kronor, med en 10-årig investeringskalkyl och ett avkastningskrav på 5 procent, varav restvärdet summeras till 153 miljoner kronor.



I och med denna investering finns det andra projekt som behöver skjutas på framtiden men Stockholms Hamnar ser ändå att denna flytt och investering är en så pass bra affär och som gynnar bolaget ekonomiskt långsiktigt.

Aktivitet	Engångs kostnad	Årlig intäkter
Anpassning av Värtaterminalen för egen personal	25 MKR	
Anpassning av Värtaterminalen för Sjöfartsverket (Varav Sjöfartsverket ska betala minst 40 %)	21 MKR	
Ny årlig hyresintäkter Magasin 2 Frihamnen		6,6 MKR
Ny årlig hyresintäkt G-skjulet Masthamnen		4 MKR
Minskad årlig hyresintäkt Värtaterminalen (Minskad yta Talink Silja och ny hyresgäst, Sjöfartsverket)		- 0,4 MKR
SUMMA:	46 MKR	10,2 MKR

Tidplan

	Sjöfartsverket och BTC	Stockholms Hamnars kontor
Uppstart	-	mars 24 – juni 24
Kravställning/utredning	- april 24	jun 24 - okt 24
Projektering	april 24 - sep 24	okt 24 - feb 24
Upphandling	sep 24 - okt 24	feb 25 - apr 25
Produktion	nov 24 - juni 25	maj 25 - jan 25
Hyresgästens anpassningar	juni 25 - aug 25	Dec 25 - jan 26
Inflytt	25-sep	26-feb

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	2024-08-29
Alexandra Lindström, Chef Ekonomi och Affärsstöd	2024-08-29