

Utlåtande 2014:36 RI+RV (Dnr 302-1936/2013)

Bygglogistikcenter i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra Värtahamnen fram till år 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i nämndens budget för år 2015.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige antog den 11 oktober 2010 beslutades om att upprätta ett logistikcentrum för byggmaterial benämnt Bygglogistikcenter(BLC) för att minska byggtransporter och öka lastningsgraden.

Exploateringsnämnden har den 12 december 2013 fattat reviderat genomförandebeslut av byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra

Värtahamnen fram till år 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att Bygglogistikcenter är ett exempel på ett mycket lyckosamt projekt ur miljösynpunkt – antalet byggtransporter minskar, materialsvinn och avfall likaså. Projektet i sig bidrar till att minska stadens energiåtgång och klimatpåverkan.

Våra synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms stads utpekade utvecklingsområden och stadens stora miljöspetsområde. Stockholm har höga ambitioner på miljöområdet vilket Norra Djurgårdsstaden är ett tydligt exempel på.

Att ett gammalt industriområde renas och utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till stadens samlade och långsiktiga framtidsbild ”Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass”.

Vi välkomnar projektet Bygglogistikcenter som plats för samordning av transporter, lagring, lastning och lossning av byggmaterial till byggarbetsplatsen Norra Djurgårdsstaden. BLC är ett exempel på ett mycket lyckosamt projekt ur miljösynpunkt – antalet byggtransporter minskar, material-svinn och avfall likaså. Projektet i sig bidrar till att minska stadens energiåtgång och klimatpåverkan. Genom den obligatoriska grundutbildningen i miljö och avfallshantering engageras alla aktörer som använder bygglogistikcentret att minska sin energianvändning och bruk av fossila bränslen. Stadens erfarenheter kan därmed också inspirera andra kommuner och byggbolag att prova liknande satsningar.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra Värtahamnen fram till år 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i nämndens budget för år 2015.

Stockholm den 26 mars 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

I miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige antog den 11 oktober 2010 beslutades om att upprätta ett logistikcentrum för byggmaterial benämnt Bygglogistikcenter(BLC) för att minska byggtransporter och öka lastningsgraden.

I enlighet med genomförandebeslut som fattades den 23 augusti 2012 av exploateringsnämnden för genomförande av BLC inom Norra Djurgårdsstaden delområde Hjorthagen har idag en terminalanläggning uppförts och driftsatts.

Under hösten 2012 till maj 2013 uppfördes BLC avseende korttidslager på 2 200 kvm med tillhörande terminalytor på 5 600 kvm. Under samma period upphandlades och kontrakterades en extern operatör som sköter BLC. Operatören genomför sitt uppdrag i dag med full drift från och med september 2013.

BLC:s lokalisering är inom Hjorthagen 1:3 vid Ropstens infartsparkering i direkt anslutning till Fortums värmepumpsanläggning. Placeringen är strategisk då BLC ska finnas kvar så länge som möjligt under utbyggnaden inom både Hjorthagen och Södra Värtahamnen.

BLC har idag utbildat ca 450 tjänstemän och yrkesarbetare inom bygglogistik, infört ett unikt automatiserat transportbokningssystem för byggarbetsplatser och arbetat fram kommunikationsverktyg för Norra Djurgårdsstaden för byggarbetsplatsen.

Exploateringsnämnden har den 12 december 2013 fattat reviderat genomförandebeslut av byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra Värtahamnen fram till år 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor. Exploateringsnämnden har gett exploateringskontoret i uppdrag att genomföra utökat uppdrag avseende projektet BLC.

Projektets kostnader och intäkter har ökat i omfattning till det genomförandebeslut som antogs den 23 augusti 2012. Orsaken till detta är dels utökad omfattning av projektet samt ökade kostnader vid byggnation och implementering. Tidigare genomförandebeslut omfattade endast Hjorthagen. Genom att Södra Värtahamnen införlivas kommer BLC att användas för både Hjorthagen och Södra Värtahamnen för utbyggnad fram till och med år 2023. Vidare har omfattningen av kunder och tjänster ökat vilket är i positiv riktning för projektet. Utökningen innebär kostnader för BLC främst i form av

investering av nya mobila grindsystem, personella kostnader och övriga tjänster och IT-struktur. Projektet har även fått ökade kostnader vilket främst består av marksanering, schaktarbeten samt kostnader för omhändertagande av dagvatten och utökad cementbunden beläggning för terminalyta. Kostnaderna balanseras mot intäkter i form av fast anslutningsavgift från byggherrar och externa parter och löpande intäkter på månadsbasis.

Då investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor ska exploateringsnämndens beslut underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013 följande.

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del det reviderade genomförandebeslutet av byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra Värtahamnen fram till 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 mnkr och investeringsinkomster om 133 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra utökat uppdrag avseende projektet Bygglogistikcenter.
- 2 Exploateringsnämnden överlämnar beslutet för godkännande i kommunfullmäktige.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

År 2009 antog kommunfullmäktige ett fördjupat program för Hjorthagen och ett inriktningsbeslut för stadsutvecklingen Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. I samband med budgeten 2009 gav kommunfullmäktige också uppdraget att området skulle bli ett *miljöprofilområde*. Nu pågår arbetet med att förverkliga detta.

I den första och andra etappen pågår bostadsproduktionen och i oktober 2013 så är ca 400 av de första lägenheterna inflyttade. För hela utbyggnadsområdet pågår planering och produktion för att hålla en utbyggnadstakt om ca 500-600 lägenheter om året fram till 2023. Då är delområde Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden klart med cirka

12 000 nya invånare, cirka 130 000 kvm handel och kontor och cirka

2 000 nya arbetsplatser.

I samband med utbyggnaden av gator och kvarter byggs också en sopsugsanläggning som blir gemensam för hela stadsdelen med offentliga papperskorgarna som anslutas till sopsugssystemet.

Allmänt om utbyggnadsområdet inom Södra Värtahamnen (Värtan)

År 2012 antog kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut om Värtan samt genomförandebeslut om Värtapiren och hamnpåfarten till Norra Länken. Området består av ca 300 000 kvm handel och kontor samt 2 000 st. bostäder. Omfattningen är högst preliminär då planering pågår bl. a med avseende på bullerutredningar m.m. Området består bl. a av ett stort handelsområde Valparaiso som ligger i anslutning till Värtapirens terminal. Genom nya Värtapiren frigörs markområden som används för att till skapa nya bostäder och kommersiella lokaler. Planering pågår för området och ett övergripande program finns framtaget. Arbeten för området har startat i och med byggnation av Värtapiren. Arbeten för allmänna platser planeras med byggstart tidigast 2016.

I miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden som KF antog 2010-10-11 beslutades om att upprätta ett logistikcentrum för byggmaterial för att minska byggtransporter och öka lastningsgraden.

Se antaget Genomförandebeslut för bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden daterat 12-08-23 för mer fördjupad bakgrundsinformation om bygglogistik i byggsektorn.

Lokalisering inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden

BLC:s lokalisering är inom Hjorthagen 1:3 vid Ropstens infartsparkering i direkt anslutning till Fortums värmepumpsanläggning. Området som togs i anspråk 2012 är ca 8 000 kvm. Placeringen är strategisk då BLC ska finnas kvar så länge som möjligt under utbyggnaden inom både Hjorthagen och Södra Värtahamnen därmed utnyttjas maximalt. Anläggning planeras att ligga där till halvårsskiftet 2020 varefter det flyttas till något av delområdena Frihamnen eller Loud den.

Denna placering medverkar också till att sjötransport används för material till området då det finns en fungerande kaj. Sjötransporter är bra vid tunga och skrymmande material. Sjötransport ger hög energieffektivitet vid långa transportavstånd. Kontoret har ett hamntillstånd. Övriga ytor som ännu inte byggnadsarbeten pågår används lokalt för upplag av schaktmassor, etablering samt tidiga arbeten som markrening och gatuarbeten.



Figur 1 Placering av bygglogistikcenter

Se **bilaga 2** för mer fördjupad information om bygglogistikcenter inom Norra Djurgårdsstaden.

Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 02-05-07 SBN 02-03-21	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 04-06-22	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 04-08-17	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 04-10-12 KF 04-12-14	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
MN 05-10-27	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden. Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden.
MN 05-11-24	Redovisning av Stockholms Hamnars "Vision 2015"
KF 06-06-12	"Att hamna rätt" (hamnutredning)
KF 08-06-09	Utfyllnad av Värtapiren. Inriktningsbeslut
EXPLN 09-	Godk. av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden.

03-19	Genomförandebeslut 2.
KF 09-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
KF 09-10-19	Utfyllnad av Värtapiren. Inriktningsbeslut Antagande av ny detaljplan för Värtapiren
EXPLN 09-12-17	Genomförandebeslut Värtapiren, Inr.besl. Valpariso och Södra Värtahamnen
KF 10-10-11	Godkännande av övergripande program för miljö och hållbarstadsutveckling.
KF 10-11-29	Ök om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3.
EXPLN 12-04-19	Värtapiren. Reviderat genomförandebeslut. Valparaiso och södra Värtan. Reviderade inriktningsbeslut
KF 12-04-02	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.
KF 12-06-11	Överenskommelse om exploatering Norra 2, Genomförandebeslut 5.
EXPL 12-08-13	Bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden delområde Hjorthagen. Genomförandebeslut

Genomförande

I enlighet med genomförandebeslut som fattades den 23 augusti 2012 av Exploateringsnämnden för genomförande av BLC inom Norra Djurgårdsstaden delområde Hjorthagen har idag en terminalanläggning uppförts och driftsatts.



Figur 2 Bygglogistikcenter inom Norra Djurgårdsstaden vid Ropstens infartsparkering

Under hösten 2012 till maj 2013 uppfördes BLC avseende korttidslager på 2 200 kvm med tillhörande terminalytor på 5 600 kvm med avfallshanteringsplats, ett platskontor för platsledning och utbildning, ett skalskydd med säkerhetssystem och grindsystem samt ett flyttbart grindsystem för ett flertal arbetsplatsområden m.m. Under samma period upphandlades och kontrakterades operatören som sköter BLC.

Operatören genomför sitt uppdrag i dag med full drift fr. o m september 2013. Operatören för BLC är ett partnerskap mellan Servistik AB och Wiklunds AB.

BLC har idag utbildat ca 450 tjänstemän och yrkesarbetare inom bygglogistik, infört ett unikt automatiserat transportbokningssystem för byggarbetsplatser och arbetat fram kommunikationsverktyg för Norra Djurgårdsstaden för byggarbetsplatsen.

Projektets kostnader och intäkter har ökat i omfattning till det genomförandebeslut som antogs 2012-08-23. Orsaken till denna omfattningsökning är kopplade till följande:

1. Utökad omfattning av projekt BLC
2. Ökade kostnader vid byggnation och implementering

Utökad omfattning av projekt BLC

Delområde Södra Värtahamnen införlivas

Tidigare genomförandebeslut omfattade endast Hjorthagen. Genom att Södra Värtahamnen införlivas kommer BLC att användas för både Hjorthagen och Södra Värtahamnen för utbyggnad fram till och med 2023. Södra Värtahamnen beräknas vara klart under perioden 2025-2027.

Nya kunder och tjänster

För BLC inom Norra Djurgårdsstaden har omfattningen av kunder och tjänster ökat vilket är i positiv riktning för projektet. Utökningen innebär kostnader för BLC i form av investering av nya mobila grindsystem, personella kostnader och övriga tjänster och IT-struktur. Kostnaderna balanseras mot intäkter i form av fast anslutningsavgift från byggherrar och externa parter och löpande intäkter på månadsbasis. Ny tjänst från BLC i Norra Djurgårdsstaden är yttre bevakning d.v.s. bevakning av arbetsplatsområdet med bevakningsföretag.

Fortum Värme samägt med Stockholms stad har anslutit sig som kund i samband med byggnation av nytt kraftvärmeverk nr 8 för biobränsle (KVV8). Detta har inneburit ökade investeringar för nya mobila grindsystem och hantering samt operatörens drift.

Andra projekt kan komma att ansluta sig för att förbättra transportstyrning och bygglogistik. I detta reviderade genomförandebeslut omfattas Slussen, Värtapiren och Hagastaden m fl. som tänkbara kunder för BLC med avseende på intäkter och kostnader.

För samtliga byggherrar och entreprenörer som bygger inom Norra Djurgårdsstaden så är anslutning till BLC obligatorisk. Med externa kunder menas här de som inte arbetar i direkt i NDS-projektet men har geografisk anknytning eller på annat sätt kan nyttja BLC:s tjänster. Kostnadsförändring genom investering för Södra Värtahamnen samt externa parter avseende grindlösningar och IT är 22 mnkr i prisnivå 2013

Ökade kostnader vid byggnation och implementering

Ökade kostnader vid byggnation och implementering kan hänföras till att projektet är ett utvecklingsprojekt men också miljöprojekt.

Anläggning

Grindstyrning, IT och säkerhet var vid tiden för genomförandebeslutet inte kända tekniker. Projektet har under byggnation utvecklat tekniken i samarbete med leverantören; en unik teknisk lösning för transportstyrning och bokning av inleveranser mot arbetsplatsområdets grindsystem och BLC. Ökade kostnader beror på ny teknik och utveckling av konceptet för flyttbara grindsystem och uppbyggnad av IT-infrastruktur och hårdvara till respektive grindar.



Figur 3 Mobilt grindsystem för varje detaljplaneområde

Projektet har även fått ökade kostnader vilket främst består av marksanering, schaktarbeten samt kostnader för omhändertagande av dagvatten och utökad cementbunden beläggning för terminalyta om 800 kvm. För att tillgodose ökat behov av grindar i området och Fortums verksamhet har totalt 14 st automatiserade körgrindar beställts. Projektets höga miljöambition återspeglas bl. a genom det energieffektiva platskontoret med solvärmesystem samt LED-belysning för hela anläggningen. Detta bidrar till mindre miljöpåverkan under drift och lägre driftkostnader. Total kostnadsförändring avseende byggkostnader 8 mnkr i prisnivå 2013.

Implementering av system och anläggning

Projektet påbörjade implementering under oktober 2012. Behovet av resursinsatsen visade sig vara större på grund av det komplexa tekniska systemet och behörighetsstruktur i, leveransbokningssystemet mot grindar, utbildningsprogram, informationsmaterial på flera språk m.m. Kostnaderna ökade i samband med att implementeringen förlängdes från april 2013 till augusti 2013. Minskade intäkter i form av trafiklotsintäkter vid grindpassager då bokningssystemet driftsättning försköts från april till augusti 2013. Detta motsvarade 0,7 mnkr. Total kostnadsförändring 4 mnkr i prisnivå 2013.

Kommunikation, forskning och utveckling

Projektet är nyskapande och har behov av att kommunicera ut ett förändrat beteende och budskapet om vikten av förbättrad bygglogistik dels inom Norra Djurgårdsstaden men också inom byggbranschen.

Projektet har tagit fram ett omfattande utbildningsmaterial och genomför utbildning. Utbildningen genomförs 1 g/vecka med 25 deltagare per utbildningstillfälle. Totalt utbildas ca 900 personer per år. För det reviderade genomförandebeslutet så har utökning skett kring utbildningen i form av personella resurser.

För att få kommunikationen att fungera i projektet ingick i genomförandebeslutet att få till stånd s.k. Byggplatsinformation¹ (tidigare Bodinformation). Kostnader för Byggplatsinformationen har ökat per enhet men också antalet enheter. Kostnadsökning beror främst på teknik för att trådlös radioöverföring till respektive byggetablering för visning av byggplatsinformation samt drift av densamma. Totalt beräknas att ett femtiotal bodetableringar finns inom projektet vilket möjliggör effektiv kommunikation om projektet NDS, säkerhet, miljö, arbetsplatsområdet och även byggherrar/entreprenörer kan informera om sitt eget projekt.

Genom den lokala radioöverföringen till respektive bodetablering kan staden erbjuda en bredbandstjänst tills samtliga byggherrar/entreprenörer under byggskedet kopplat till arbetsplatsen. Bredbandstjänsten är ett kostnadseffektivt alternativ för den tillfälliga etableringen och inga fasta anslutningar behövs.

I projekt BLC finns medel avsatta för att kunna delta i forskningsprojekt. Forskning riktar sig främst mot bygglogistik inom Norra Djurgårdsstaden och en FoU-grupp finns tillsatt för att genomföra ett forskningsprogram i samarbete med akademien och näringslivet så som Kungliga tekniska högskolan och Linköpings Universitet, konsultföretaget Prolog Bygglogistik AB och Operatören Servistik/Wiklunds. Ett FoU-projekt inom projektet är igång för att utröna BLC:s inverkan på produktivitet, arbetsmiljö och miljö och ett samarbetsprojekt med näringslivet och SBUF (Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond) är under utveckling. Forskningen delas in i flera huvudgrupper – examensarbeten, konsultinsatser, näringsliv och forskning med akademien. Övergripande är att studera BLC i perspektiv som

- Tekniskt/ekonomiskt hållbart
- Ekologiskt hållbart
- Socialt hållbart

Projektet kommer i och med detta genomförandebeslut öka kostnader för forskning och utveckling med 0,8 mnkr. Total kostnadsförändring 21 mnkr i prisnivå 2013.

Bevakning

För att stärka Norra Djurgårdsstaden som en säker arbetsplats så har uppdraget

¹ Byggplatsinformation är informationsskärmar med byggplatsinformation för varje entreprenör inom projektet. Syftet är att kommunicera snabbt och enkelt till samtliga tjänstemän och yrkesarbetare inom projektet.

utökats med att tillhandahålla yttre bevakning inom området. Tjänsterna används och bekostas till stor del av entreprenörer i området. Staden bekostar delar för bevakning av egna anläggningar och entreprenader. Total kostnadsförändring 18 mnkr i prisnivå 2013.

Stadens projektledning och platsledning BLC

Stadens projektledning kommer att öka i omfattning mot vad som budgeterades i tidigare genomförandebeslut. Detta beroende på uppdragets art samt även utökning av uppdraget. Total kostnadsförändring 16 mnkr i prisnivå 2013.

Organisation

Projektets organisation är enligt följande:

Beställare av BLC

Stockholms stad är beställare och ansvarig för BLC

Ansvarig: Fredrik Bergman, Genomförandechef Norra Djurgårdsstaden

Beställarstöd: Prolog Bygglogistik AB

Operatören

Servistik ansvarig för lager och IT

Wiklunds Åkeri ansvarig för transport och avfall

Byggherrar och entreprenörer

Kunder och beställare av tjänster

Referensgrupp för BLC

Referensgrupp omfattar Operatören, byggherrar och staden

Berörda av ärendet

Kontoret har diskuterat och informerat kring utbyggnadsförslaget med följande förvaltningar:

1. Stadsledningskontoret

Samråd kring detta tjänsteutlåtande har genomförts med Stadsledningskontoret.

2. Stadsdelsnämnden

SDF Östermalm ser positivt på anläggning som kan bidra till mindre trafik i området för boende i Hjorthagen och Östermalm.

3. Trafiknämnden

Trafikkontoret är informerade om anläggning i samband med de nya gator i området som byggs.

4. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är informerade i samband med utvecklingen av Ropsten.

5. Lidingö Stad

Lidingö Stad arbetar med att tillskapa nya parkeringsplatser på Lidingö

6. Stockholm Parkering

Stockholm Parkering genomför åtgärder för nya parkeringsytor samt deltar i arbetet att tillskapa ny ersättningsparkering inom Lidingö stad

7. Övriga nämnder och bolag

Stockholms stads olika nämnder påverkas av detta beslut avseende BLC inom Norra Djurgårdsstaden. Den obligatoriska anslutningen inom NDS omfattar fastighetskontorets projekt och nämndens beslut. Följande nämnder och bolag påverkas av beslutet:

- Fastighetsnämnden
- Idrottsnämnden
- SISAB

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför enligt det reviderade genomförandebeslutet.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om -5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 144 mnkr. Inkomsterna beräknas till ca 133 mnkr, varav huvuddelen utgörs av anslutningsavgifter (47 %), lotsavgifter (19 %) och externa parter (34 %).

Enlig nuvärdesberäkning uppgår index för utgifter till 20,2 mnkr och för inkomster 11,7 mnkr.

Kostnadsförändringar

Kostnadsförändringar inom projektet sammanfattas nedan.

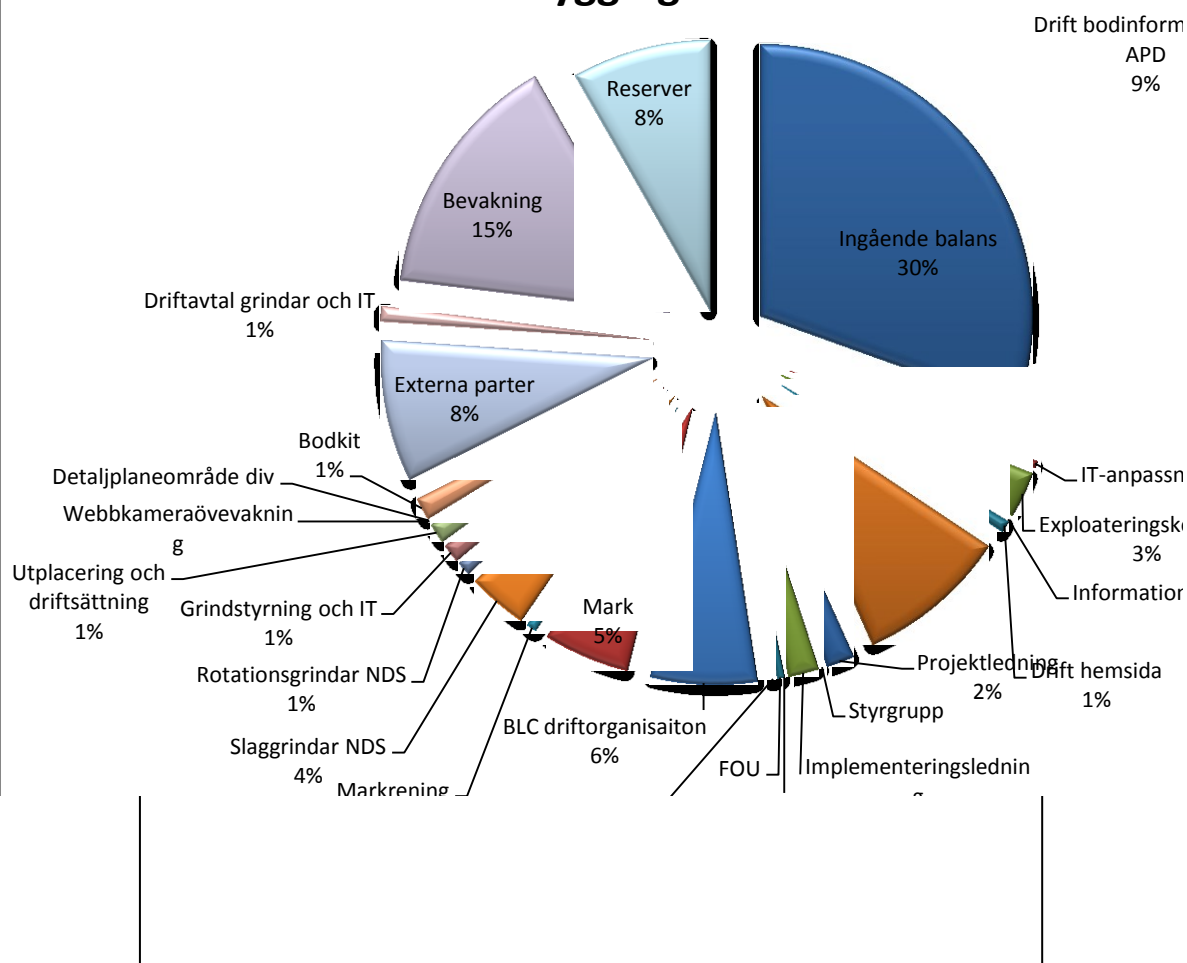
Tidigare genomförandebeslut omfattade inte kostnader för bevakning och utökade områden och nya kunder vilket motsvara 40 mnkr. Ambitionsnivån kring kommunikation, forskning och utveckling har höjts och identifierats under hand för att kunna få den effekt som eftersträvas i samband med införandet och drift av BLC. Bland annat underskattades resursbehovet för att genomföra byggplatsinformationen i samband med förra genomförandebeslutet. För att kunna möta den ökade volymen som beskrivs ovan finns ett ökat behov avseende stadens resursbehov för

projektledning. Risk och reserver har ökats med 15 mnkr från föregående beslut. Tidigare genomförandebeslut omfattade investeringsutgifter om 41 mnkr och investeringsinkomster om 37 mnkr i löpande prisnivå.

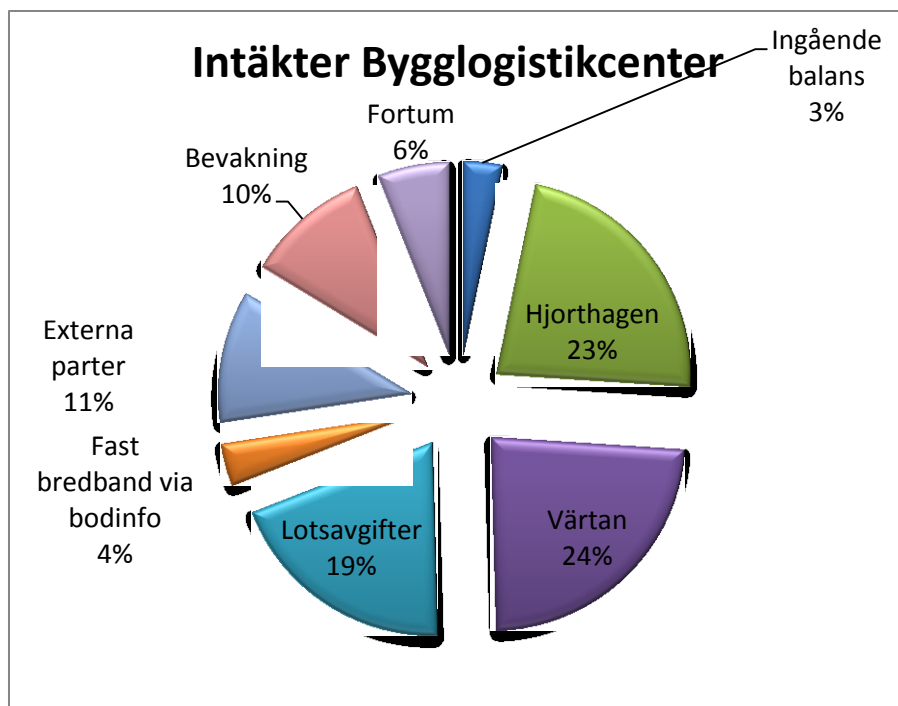
Nedan anges tabell över kostnadsförändring i mnkr.

Utökat område och nya kunder	22
Anläggning BLC	8
Implementering av system och anläggning	4
Kommunikation, forskning och utveckling	21
Bevakning	18
Stadens projektledning och platsledning BLC	16
Reserver	15
Totalt	104 mnkr

Kostnader Bygglogistikcenter



Figur 4 Kostnader för BLC procentuell fördelning i fasta priser 2013



Figur 5 Intäkter för BLC procentuellt fördelat i fasta priser 2013

Budgetkonsekvenser

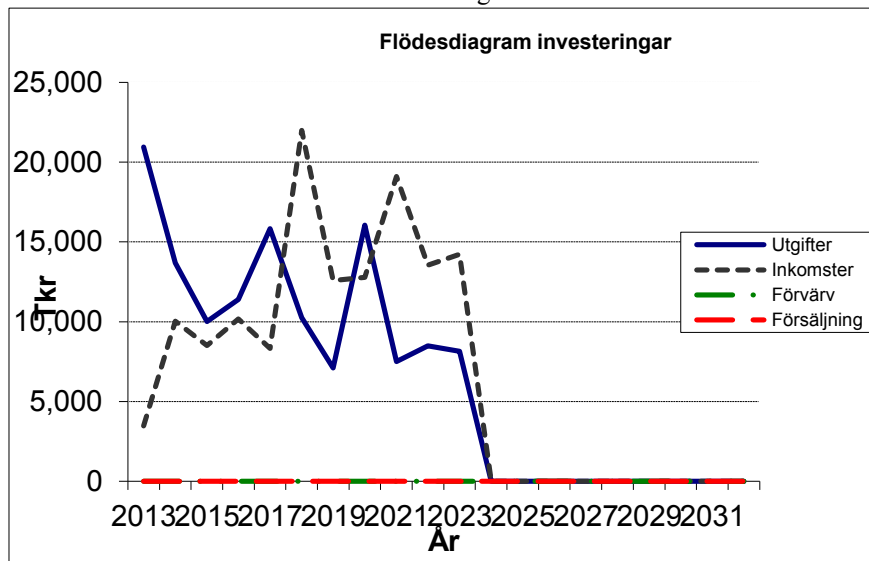
Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas idag till ca 144 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 133 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-15,0	-20,9	-13,7	-10,0	-11,4	-73,4	-144,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	3,3	9,8	8,5	10,2	101,7	133,4
Nettoutgift (-) /- inkomst	-15,0	-17,6	-3,9	-1,5	-1,2	28,3	-11,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Figur 6 Tabell över investeringar och försäljningsinkomster

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.



Figur 7 Flödesdiagram för investeringar över tiden

Ekonomiska osäkerheter

Kostnader

Osäkerheten kring kostnader beror främst på hur stora investeringar som behöver göras framöver och omfattning av nya kunder som kommer att ansluta sig.

Intäkter

Affärsmodellen och kalkylen för BLC förutsätter följande ansluter sig:

1. 5 800 lgh (3650 lgh i Genomförandebeslut)
2. 225 000 kvm kommersiella lokaler (50 000 kvm i Genomförandebeslut)

Anslutningsavgiften regleras efter hur många anslutna lägenheter. Om anslutande lägenheter förändras i förhållande till 5 800 minskar eller ökar intäkterna med 18 000 kr per lägenhet. Antal planerade och byggda lägenheter inom NDS påverkar intäkterna i hög grad.

En annan parameter som påverkar intäkter är inpasserade fordon som kan variera mycket över tiden. Mätningar idag ligger på 50 till 100 passager/ dag men kan periodvis gå upp till 250 passager per dag. Mätning avser perioden augusti- september 2013.

Det är obligatoriskt att ansluta sig till BLC inom Norra Djurgårdsstaden vilket framgår av Exploateringsavtalen som skrivs från och med Norra 2. Därmed minskar

risken för variationen om antal anslutna men utbyggnadstakten kan komma att påverka intäkterna.

Stadens riskhanteringsmodell enligt SSIP har använts för att identifiera potentiella risker inom projektet. Den största enskilda risken är huruvida delområde Värtan kan byggstartas år 2017.

Slutsats - ekonomi

I och med detta reviderade genomförandebeslut har många risker eliminerats avseende byggnation och prisbild för tjänster inom BLC. Kostnader för anläggningen är kända i stort och intäkter har beräknats utifrån kända förutsättningar idag.

Projektets ekonomi bedöms som god och avvägd i den framtagna affärsmodellen. Vid uppbyggnad av affärsmodellen har projektet beaktat storleken och förhållande mellan anslutningsavgiften, lotsfunktionen och kostnader för Operatören. Risken för att bygga och dimensionera anläggning har staden tagit vilket minimerat riskpåslaget för Operatören. Därmed har balans skapats mellan Byggherrens kostnader, stadens investering och de kostnader som åvilar Entreprenören vid lotspassage och nyttjande av tjänsterna.

Tidplan

Tidplan BLC enligt rev GFB												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Hjort-hagen									X			
Värtan												
Fort-um	Ansluten											
Slussen	Utredning pågår om anslutning											
X	Eventuell flytt till Loudden eller annan plats											

Figur 8 Tidplan för upphandling, byggnation och implementering av bygglogistikcenter

Kommentarer till tidplan

Tidplanen avser två av fyra delområden inom Norra Djurgårdsstaden. Syftet är att samtliga delområden vid byggnation ska nyttja ett BLC och därmed också Frihamnen och Loudden.

Tidplanen för Värtan är osäker avseende starttidpunkt.

Sluttid

- Sluttid för detta beslut 2023-12-31

Risker och osäkerheter

Riskscenario	Riskvärde ring	Åtgärder
Värtanprojektet försenas och kommer inte igång under 2017	9,75	Beroende av SBK och detaljplaneprocessen samt byggherrars vilja att komma igång med byggverksamheten
Övriga externa parter går inte med i projektet	3,75	Genomgång av BLC:s fördelar och möjligheter. Samordning med Externa parter
Ökade kostnader för driftorganisation avseende Operatörens roll	5	Tydlig uppföljning och genomgång av avtalsuppföljning kontinuerligt.
Förändrad omfattning av kommunikation	3,75	Genomgång av behov och uppföljning. Avstämning mot budget kontinuerligt samt behovsanpassad kommunikation
Skador och ökad investering för anläggning ex grindar, stängsel, lager m.m.	5,25	Kontinuerlig uppföljning av anläggning och behovsanpassad drift. Investeringar ska finansieras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Enligt miljöprogrammet som antogs av KF ska ett logistikcentrum för Norra Djurgårdsstaden upprättas. Målet är att minimera transporter, öka fyllnadsgraden för transporter, använda miljöeffektiva fordon till och från arbetsplatsområdet och sänka avfallsmängden för byggnation kan uppnås genom att upprätta ett BLC.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönytor tas i anspråk

Energihushållning

Staden har miljöhandlingsprogram för byggnader. För kontorsbyggnaden som är provisorisk under bygglogistikcentrets drift kommer energieffektiva lösningar att användas så långt det är möjligt. Platskontoret har utrustats med solvärmesystem, värmeåtervinning på ventilation (FTX) och vattenburet värmesystem. Energiförbrukningen är beräknad till 42 kWh/kvm och år. Belysning för hela anläggningen är LED-lampor med extremt låg energiförbrukning.

Tillgänglighet

Vid byggnation av kontoret har tillgänglighetsanpassning enligt BBR att följts.

Påverkan på barn

Positiv påverkan för barn i området då vi minskar transporter och har stängda arbetsplatser. Normalt står arbetsplatser öppna under dagtid. Med detta system så är alltid arbetsplatserna stängda vilket skapar säker utemiljö för boende i området i anslutning till arbetsplatserna.

Framkomlighet

Framkomligheten i området kommer att förbättras i och med leveransstyrning av trafiklots både för allmäntrafiken i området, för byggnationen och även inflyttade i området.

Kontorets sammanfattande bedömning

I miljöprogrammet som antogs av KF 2010-10-11 anges att ett logistikcenter skall uppföras för att minska miljöbelastningen genom att minimera transporter till och från arbetsplatsområdet i Norra Djurgårdsstaden.

Kontoret har nu koncentrerat Bygglogistikcentret för delområde Hjorthagen och ansluter även Värtan till befintlig anläggning.

Miljövinster kommer att bli stora då små och medelstora transporter kan minskas och fyllnadsgraden för transporter kan ökas på samtliga inpasserade fordon. Leveranssäkerheten kommer att öka till arbetsplatsen vilket medverkar till kortare byggtid, minskad kassation av byggmaterial, ökad säkerhet för de yrkesarbetare som arbetar på byggarbetsplatsen. Produktiviteten kan höjas genom ett effektivare och smidigare montage vilket minskar byggkostnaden. Genom en gemensam avfallshantering finns det stora möjligheter att minska byggavfallet genom tydlig och bra dialog med alla inblandade. Bygglogistikcentret kommer att bidra till en positiv utveckling för samtliga inblandade aktörer.

Genom kommunikationsinsatser så som utbildning och andra informationsinsatser samt forskning och utveckling kan vi uppnå målet att vara en spjutspets inom bygglogistik och utveckla branschen kring dessa frågor.

Denna anläggning och det helhetsgrepp kring bygglogistik som Stockholms stad gör bidrar till en utveckling inom svenskt byggande och bygglogistik som byggbranschen behöver. Detta är också en del av Vision 2030 – på väg mot ett Stockholm i världsklass.

Kontorets förslag till beslut

Kontoret föreslår att nämnden godkänner genomförandet av byggnation och drift av ett BLC för exploatering inom Hjorthagen 1: 3 och del av exploateringen inom Värtan fram till 2023 omfattande investeringsutgifter om 140 mnkr och investeringsinkomster om 133 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet enligt detta reviderade genomförandebeslut.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 januari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret välkomnar projektet Bygglogistikcenter (BLC) som plats för samordning av transporter, lagring, lastning och lossning av byggmaterial till byggarbetsplatsen Norra Djurgårdsstaden. Stadsledningskontoret konstaterar att BLC är ett exempel på ett mycket lyckosamt projekt ur miljösynpunkt – antalet byggtransporter minskar, materialsvinn och avfall likaså. Projektet i sig bidrar till att minska stadens energiåtgång och klimatpåverkan. Genom den obligatoriska grundutbildningen i miljö och avfallshantering engageras alla aktörer som använder bygglogistikcentret att minska sin energianvändning och bruk av fossila bränslen. Stadens erfarenheter kan därmed också inspirera andra kommuner och byggbolag att prova liknande satsningar.

Stadsledningskontoret anser att projektet i allt väsentligt följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret anser att det reviderade genomförandebeslutet uppvisar en godtagbar projektekonomi. Investeringsanalysen redovisar ett nettonuvärde om 0 och den framtagna affärsmodellen för projektet bedöms som väl avvägd. Vidare har många osäkerhetsfaktorer från ursprungligt genomförandebeslut klarlagts i och med att kostnader för anläggningen nu är kända samt att intäktsbedömningarna är säkrare.

Avslutningsvis anser stadsledningskontoret att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest. I enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har exploateringskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 och del av exploateringen inom Södra Värtahamnen fram till 2023 omfattande investeringsutgifter om 144 mnkr och investeringsinkomster om 133 mnkr samt ger nämnden rätt att genomföra utökat uppdrag avseende projektet Bygglogistikcenter. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i nämndens budget för 2015.