

Handläggare
Therése Heimberger
Telefon: 08-50829823**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Nytt förvaltningshus i Rågsved

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om inhyrning av ett nytt förvaltningshus i Rågsved med en hyresgrundande projektutgift inklusive förväntad prisutveckling enligt bilaga 2 och bilaga 3, med en bedömd hyreskostnad om cirka 30 mnkr år 2028 och en initial hyrestid om tio år godkänns.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om förlängning av befintligt hyresavtal för nuvarande förvaltningshus i Slakthusområdet till och med den 31 december 2028, till en bedömd hyreskostnad om cirka 29,1 mnkr år 2028 godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har, i enlighet med kommunfullmäktiges budget 2023, utrett förutsättningarna för att omlokalisera sitt förvaltningshus från Slakthusområdet till Rågsved. Hagsätra och Rågsved är ett av stadens fokusområden för stadsutveckling.

Det nya förvaltningshuset är beläget i fastigheten Bygeln 5 i Rågsveds centrum. Byggnaden, benämnd Hus D, ägs av Micasa Fastigheter AB (Micasa) och har tidigare använts som servicehus. Verksamheten i servicehuset har avvecklats genom tidigare beslut, vilket möjliggjort en ny användning av lokalerna.

En ny detaljplan för fastigheten vann laga kraft den 2 januari 2025. Genomförda förstudier visar att byggnaden kan anpassas till ett förvaltningshus med kontorsändamål på ett ändamålsenligt sätt.

Det planerade förvaltningshuset omfattar cirka 6 400 kvm och är dimensionerat för cirka 470 medarbetare. Jämfört med nuvarande lokaler i Slakthusområdet, som omfattar cirka 8 600 kvm, innebär

detta en yteffektivisering om cirka 25 procent. Minskningen möjliggörs genom ett mer flexibelt och aktivitetsbaserat arbetssätt. I bottenvåningen planeras medborgarkontor och reception med möjlighet att använda lokalerna för publika möten och aktiviteter.

För att möjliggöra flytten behöver inhyrningen av de nya lokalerna godkännas samt en tidsbegränsad förlängning av nuvarande hyresavtal i Slakthusområdet till och med den 31 december 2028, för att säkerställa verksamhetens kontinuitet fram till planerad inflyttning hösten 2028.

Den beräknade årshyran för det nya förvaltningshuset uppgår till cirka 30 mnkr år 2028. I tidigare inriktningsärendet baserades hyresnivån på 2023 års nivå och en kalkylränta om 2,5 procent. I genomförandeärendet har beräkningen i stället utgått från 2028 års nivå och en internränta om 3,16 procent. Om kalkylräntan 2,5 procent hade tillämpats även i genomförandeärendet skulle den beräknade årshyran år 2028 uppgå till cirka 29 mnkr.

Nuvarande lokaler i Slakthusområdet har i dag en årshyra om cirka 26 mnkr. Vid föreslagen förlängning beräknas årshyran uppgå till cirka 29,1 mnkr år 2028.

Förslaget till nytt förvaltningskontor medför initialt ökade kostnader, bland annat till följd av hyrestilllägg under ombyggnadsperioden samt flyttrelaterade utgifter. På längre sikt bedömer nämnden att hyreskostnaden ändå är jämförbar med, eller lägre än, kostnaden för fortsatt lokalisering i nuvarande lokaler.

Byggstart planeras under hösten 2026 med en slutbesiktning efter sommaren 2028. Inflytt planeras under hösten 2028.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret ser positivt på att en befintlig byggnad inom kommunkoncernen anpassas för kontorsändamål, vilket enligt stadsdelsnämnden medför både ett lägre klimatavtryck jämfört med nyproduktion och ett effektivt utnyttjande av stadens fastighetsbestånd.

Lokaliseringen innebär att stadens verksamhet etableras i ett prioriterat stadsutvecklingsområde. Stadsdelsnämndens uppgär att lokaliseringen också kan bidra till större trygghet genom ökad närvaro i området. Förslaget medför initialt högre kostnader, bland annat till följd av hyrestilllägg och flyttrelaterade utgifter. Samtidigt visar underlaget att hyreskostnaden på längre sikt bedöms vara jämförbar eller lägre än vid fortsatt extern inhyrning i Slakthusområdet.

Mot denna bakgrund föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen godkänner stadsdelsnämndens ansökan om

inhyrning av nytt förvaltningshus i Rågsved samt förlängningen av befintliga hyresavtal i enlighet med förslaget till beslut.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilagor

1. Styrelsesammanfattning (SEKRETESS)
2. Etapp 1 ritningar
3. Förvaltningskontor hyresoffert

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2026-03-02
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2026-03-02