

§ 8**Tecknande av hyresavtal avseende ny lokal för parkdrift i egen regi**

JÄRVA 2025/38

Beslut

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
2. Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
3. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar avtal om anpassningar av lokalen innan hyresavtal tecknas.
4. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Järva stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. I 2024 års budget fick Järva stadsdelsnämnd i uppdrag att påbörja driften av park- och naturmark i egen regi från 2025 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnderna ansvarar för.

Förvaltningen har utrett frågan och undersökt möjligheterna till att finna lämpligt lokal inom stadsdelsområdet. Inom ramen för detta har hänsyn tagits till rådande kvalitetskrav utifrån en lägsta godtagbar standard, stadens miljömål samt marknadsmässiga hyresnivåer. Ett förslag har tagits fram som bedöms kunna uppfylla kraven och förvaltningen föreslår nu att avtal tecknas med Stendörren Fastigheter AB avseende fastigheten Arrendevägen 50 Spånga (Sundby). För att möjliggöra att den nya driftverksamheten kan påbörjas i juli 2025 krävs att lokalanpassningar genomförs innan hyresavtal har tecknats. Således föreslås att förvaltningen tecknar avtal om anpassningar av lokalen med en kostnadssäkerhet om ca 1.9 mnkr.

Förslag till beslut

Ordföranden Rashid Mohammed (V) föreslog att nämnden skulle besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Nämnden beslutade enligt förvaltningens förslag.

Särskilt uttalande

Ole-Jörgen Persson m.fl. (M) lade fram ett särskilt uttalande.

Åsa Nilsson Söderström (L) och Robert Westerlund (SD) ansluter sig till Ole-Jörgen Persson m.fl. (M) särskilda uttalande.

Vi påminner om att vi röstade emot att förvaltningen ska återta parkdriften i egen regi. Att parkdriften inte längre ska läggas ut på entreprenad, en ordning som tjänat oss väl under lång tid, är mer ett uttryck för majoritetens politiska ambition om att all verksamhet i princip ska drivas i egen regi än omsorg om kvalité, skattemedel och en effektiv verksamhet. Projektet innebär en merkostnad för stadsdelen som behöver betalas. De pengarna hade gjort större nytta för stadsdelens invånare på andra områden.

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ole Jörgen, Persson	2025-02-21
Rashid Abdi, Mohammed	2025-02-21

Handläggare
Christoffer Lindh
Telefon: 08-50803360**Till**
Järva stadsdelsnämnd

Tecknande av hyresavtal avseende ny lokal för parkdrift i egen regi

Förvaltningens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
2. Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
3. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar avtal om anpassningar av lokalen innan hyresavtal tecknas.
4. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Järva stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. I 2024 års budget fick Järva stadsdelsnämnd i uppdrag att påbörja driften av park- och naturmark i egen regi från 2025 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnderna ansvarar för. Förvaltningen har utrett frågan och undersökt möjligheterna till att finna lämpligt lokal inom stadsdelsområdet. Inom ramen för detta har hänsyn tagits till rådande kvalitetskrav utifrån en lägsta godtagbar standard, stadens miljömål samt marknadsmässiga hyresnivåer. Ett förslag har tagits fram som bedöms kunna uppfylla kraven och förvaltningen föreslår nu att avtal tecknas med Stendörren Fastigheter AB avseende fastigheten Arrendevägen 50 Spånga (Sundby). För att möjliggöra att den nya driftverksamheten kan påbörjas i juli 2025 krävs att lokalanpassningar genomförs innan hyresavtal har tecknats. Således föreslås att förvaltningen

Järva stadsdelsförvaltningElinsborgsbacken 3
Box 4066
163 04 Spånga
Växel 08 508 01 000
Fax
jarva@stockholm.se

tecknar avtal om anpassningar av lokalen med en kostnadssäkerhet om ca 1.9 mnkr.

Bakgrund

Järva stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. Entreprenaden regleras via avtal som följs upp av förvaltningens stadsmiljöenhet. I avtalen ingår parkskötsel, renhållning och vinterväghållning på park- och naturmark. 2023 påbörjade stadsdelsförvaltningen en utredning kring att utföra parkskötseln i egen regi efter beslut i budget 2023; *Kommunstyrelsen ska tillsammans med Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta samt Järva stadsdelsnämnder och med stöd av Skärholmens stadsdelsnämnd pröva förutsättningarna och förbereda inför att Järva stadsdelsnämnd ska påbörja driften av natur- och parkskötsel i egen regi från 2024 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnden svarar för (3.6) (Stockholms stads budget 2023, s. 76)*

Utredningen har fokuserat på att egen regi-verksamheten ska resultera i ökad rådighet, bibehållen eller ökad kvalitet, samt att stadens sociala, miljömässiga och ekonomiska krav beaktas. Utredningen mynnade ut i ett beslut i frågan i februari 2024 (Beslutsprotokoll Järva stadsdelsnämnd 2024-02-22 § 12). Enligt beslut ska ett övertagande av park- och naturmarksskötsel ske till viss del från och med 1 juli 2025 för att i sin helhet verkställas 1 oktober 2025. Övertagande av viss drift av renhållning samt skötsel av park- och naturmark påbörjas från och med juli 2025. Samt att övertagande av driften i sin helhet sker i oktober 2025. Anledningen till detta är att denna tidsplan bedömdes ge bäst förutsättningar för ett övertagande av verksamheten till egen regi.

Ärendet

Vid övertagande av parkskötseln i egen regi behöver förvaltningen hyra lokaler som kan inrymma verkstad, maskinhall, garage, förråd och upplagsplats för material, samt ha arbetsplatser, matsal och omklädningsrum.

Förvaltningen har tagit fram en behovsanalys som redogör uppskattade kvm för olika funktioner. För att lokalen ska anses ändamålsenlig bedöms att ca 1075 kvm inomhusyta behövs samt att utomhusytan utgörs av ca 1250 kvm. Genom att utgå ifrån en gemensam lokal förbättras förutsättningen till samordning och planering av driftverksamheten. Skulle det saknas möjlighet till exempelvis kontorsytor i föreslagen lokal skulle detta innebära att viss personal skulle behöva ha kontorsplats på annat håll, i exempelvis något av förvaltningshusen i Tensta eller Kista.

Närheten till chef och kollegor är också en stor fördel i det dagliga arbetet.

Förvaltningen har sökt efter en lämplig lokal för den nya enheten för drift av park och grönområden. Först genomfördes denna sökning inom stadens egna fastighetsbestånd i Järva stadsdelsområde. Baserat på genomförd behovsanalys bedömer förvaltningen att det varken för närvarande eller inom de närmaste åren finns några lediga lokaler inom stadens lokalbestånd. Förvaltningen har därefter undersökt lokaler hos privata fastighetsägare i området. Denna sökning resulterade i ett tiotal intressanta objekt som bedömdes lämpliga för verksamheten. Efter ytterligare granskning identifierades sex objekt vilka samtliga besökts av en representanter från förvaltningen. Efter en analys som utgått ifrån ändamålsenlighet, geografisk placering och ekonomi, har förvaltningen gemensamt kommit fram till att lokalen på Arrendevägen 50, Sundby bedömts mest lämplig för uppdraget.

Förvaltningen har gjort en jämförelse mellan de olika lokalerna som besökts. En sammanhållen granskning och analys visar att lokalen på Arrendevägen 50 skiljer sig åt genom att den inte behöver anpassas på samma sätt som övriga besökta lokaler. En stor fördel är också att inomhus- och utomhusytor ligger i anslutning till varandra och möjliggör en god överblick och sammanhållning. Arrendevägen 50 hade också lägst bashyra av de två lokaler förvaltningen till slut valde mellan. En sammantagen granskning och analys visar att lokalen på Arrendevägen 50 bedöms mest lämplig för verksamheten.

Arrendevägen 50

Specifikation:

Yta kontor, verkstad, förråd och lager: 1723 kvm. Bashyra; 1455 kr/kvm.

Markyta: 783 kvm. Bashyra; 224 kr/kvm.

Hyra inomhus: 2 506 965 kr

Hyra utomhus: 175 392 kr

Totalhyra: 2 682 357 kr

Tillägg:

- Fastighetsskatt om 38 432 kr/år. Denna räknas inte upp med index utan är ett fastbelopp.

Egna abonnemang;

- Värme: 206 760 kr/år (räknas upp med index)
- VA. 17 230 kr/år (räknas upp med index)

- El: Egenabonnemang, tidigare hyresgäst totala kostnad låg på ca 125 000 kr/år (räknas upp med index). Det är svårt att bedöma vad kommande elkostnader blir, men detta kan vara ett riktmärke.
- Snöröjning och halkbekämpning: 43 075 kronor per år

Tillägget ligger totalt på 392 065 kr/år som, utöver fastighetsskatten, indexregleras årligen.

Totalt hyresbelopp; 3 112 854 kr/år

Hyresrabatt

Under hyrestiden utgår en rabatt på hyran år 1 enligt följande: 2025-05-01 till 2026-04-30 med 426 797 kronor. Hyra år 1 blir således 2 686 057 kr.

Verksamhetsanpassning och avtal om anpassningar

För att möjliggöra att den nya driftverksamheten kan påbörjas i juli 2025 krävs att lokalanpassningar genomförs innan hyresavtal har tecknats. Ett avtal om anpassningar av lokalen ger fastighetsägaren trygghet att påbörja dessa anpassningar. Den beräknade tidsåtgången för arbetet är cirka 3–4 månader, med en kostnadssäkerhet om cirka 1,9 miljoner kronor. Beloppet i detta avtal utgår dock inte om inhyrning sker. Genomförandet av lokalanpassningarna, i god tid, före verksamhetsstart i juli 2025 är en nödvändig förutsättning för att verksamheten ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Tidsplan

Ärendet avstäms med stadsledningskontoret i slutet av januari 2025 och tas upp i stadsdelsnämnden vid sammanträdet den 20 februari 2025. Detta medför att ärendet kan tas upp i KSEKTU tidigast vid sammanträdet den 9:e april. De anpassningsarbeten som fastighetsägaren och stadsdelsförvaltningen gemensamt kommit fram till behöver göras kommer att ta mellan tre och fyra månader. Således behöver anpassningsarbetena påbörjas innan KSEKTU:s sammanträde om det ska vara möjligt med inflyttning innan halvårsskiftet.

Risker

- Om den föreslagna tidsplanen inte kan hållas innebär detta en stor risk för att nuvarande avtal med entreprenör behöver förlängas med åtminstone ett år. En sådan förlängning bedöms bli kostsam. Därtill kommer förvaltningen att stå

- med lokalkostnader för de nya lokalerna likväl som kostnader för förlängning av entreprenörsavtalet.
- Att inte genomföra verksamhetsanpassningar av lokalen kommer att medföra risker för såväl att själva verksamheten inte ska fungera optimalt som för personalens arbetsmiljö.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet bedöms inte påverka barn i någon utsträckning.

Jämställdhetsanalys

Att personalen inom enheten får möjlighet att sitta samlad bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. I övrigt bedöms inte ärendet påverka jämställdhetsfrågor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att Järva stadsdelsnämnd beslutar att godkänna inhyrningen av en ny lokal för parkskötsel i egen regi på Arrendevägen 50 till en årshyra år ett om 2 686 057 kronor.

Vidare föreslår förvaltningen att Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrningen av en ny lokal för parkskötsel i egen regi på Arrendevägen 50 till en årshyra år ett om 2 686 057 kronor.

Avslutningsvis föreslår förvaltningen att ärendet justeras omedelbart så att tidsplanen kan hållas.

Toni Mellblom
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Adrian Göransson
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Övertagande av drift i egen regi Dnr JÄRVA 2023/150
2. Avtal om anpassningsarbeten
3. Ritning rumsbeskrivning (bilaga till #2)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-02-18

Handläggare

Annika Ström

Telefon: 08-508 01 108

Till

Järva stadsdelsnämnd

Övertagande av skötsel och renhållning av park- och naturmark i egen regi

Inriktningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd uppdrar åt förvaltningen att fortsatt arbeta med alternativ 3 och ta över viss drift av skötseln av park- och naturmark vid halvårsskiftet 2025. Övertagande av driften i sin helhet sker i oktober 2025.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att parkskötsel, barmarksväghållning och vinterväghållning på parkmark inom stadsdelsområdet ska upphandlas på i ärendet angivna villkor.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden för beslut om förfrågningsunderlag utifrån i ärendet angiven inriktning.

Sammanfattning

I Stockholms stads budget 2023 fastslås det att "Kommunstyrelsen ska tillsammans med Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta samt Järva stadsdelsnämnder och med stöd av Skärholmens stadsdelsnämnd pröva förutsättningarna och förbereda inför att Järva stadsdelsnämnd ska påbörja driften av natur- och parkskötsel i egen regi från 2024 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnden svarar för".

Utifrån budgetuppdraget har förvaltningen undersökt tre alternativ:

- **Alternativ 1** – övertagandet sker i två etapper. Första etappen innebär övertagande av renhållning och delar av markskötsel från 1 oktober 2024 med upphandlad entreprenad för övriga delar av driften. Andra etappen är att ta över all drift i egen regi från 1 oktober 2025.
- **Alternativ 2** – totalt övertagande av drift i egen regi från och med 1 oktober 2024.

- **Alternativ 3** – övertagandet av viss drift av renhållning samt skötsel av park och naturmark påbörjas vid halvårsskiftet 2025. Övertagande av driften i sin helhet sker i oktober 2025.

Förvaltningen bedömer att alternativ 3 ger tids- och kvalitetsmässigt bäst förutsättningar för planering och förberedelse för ett övertagande i egen regi. Likaså ger alternativet ytterligare möjlighet för samverkan med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning som planerar att genomföra drift i egen regi under 2025. En sådan samverkan bedöms kunna generera viktig samplanering och erfarenhetsutbyte och därigenom bättre säkerställa att en kvalitativ stadsmiljöverksamhet etableras.

Förvaltningen bedömer att ett övertagande i egen regi ger större möjlighet att kontrollera både utförande och ekonomi. Samtidigt innebär övertagandet från entreprenad till egen regi en etableringskostnad som behöver finansieras inom förvaltningens budgetram. Förvaltningen bedömer att för samtliga alternativ kommer kostnaderna återgå till att rymmas inom förväntad budget från år 2026 respektive 2027 (alternativ 3).

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att inriktningen blir enligt alternativ 3 då det sammantaget ger bäst tids- och kvalitetsmässiga förutsättningar för övertagande av driften i egen regi.

Bakgrund

I Stockholms stads budget 2023 fastslås det att "Kommunstyrelsen ska tillsammans med Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta samt Järva stadsdelsnämnder och med stöd av Skärholmens stadsdelsnämnd pröva förutsättningarna och förbereda inför att Järva stadsdelsnämnd ska påbörja driften av natur- och parkskötsel i egen regi från 2024 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnden svarar för.

Stadsdelsnämnd Järva bildades i juli 2023 genom en sammanläggning av stadsdelsområdena Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista. Stadsmiljö i Järva stadsdelsförvaltning är organiserad under avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid. För de två tidigare stadsdelsområdena finns två olika upphandlade entreprenader för drift som omfattar park- och naturskötsel, renhållning och vinterväghållning. Även avtalen för entreprenaderna skiljer sig åt.

Järva stadsdelsförvaltningen ansvarar för ett stort område park- och naturmark. Sammantaget ingår 5 828 931 kvadratmeter mark i

stadsdelsområdets skötsel. Det mesta är naturmark, men det finns även stora ytor gräs och asfalt. Det finns även vattendrag, Bällstaån och Igelbäcken, med särskilda lokala åtgärdsplaner framtagna med miljöförvaltningen. Siffrorna i nedanstående tabell är avrundade.

	Järva
Bruksgräs, kvm	1 852 214
Naturmark, kvm	2 790 230
Parkväg asfalterat, kvm	321 182
Skräpkorgar, antal	794
Parkbänkar, antal	1 229

I stadsdelsområdet finns 39 lekplatser, 11 plaskdammar, 6 utegym och 12 hundrastgårdar samt fyra bemannade parklekar och en obemannad. Det finns även en vattenlek och en parkourbana. I mitten av stadsdelsområdet Järva ligger Järvafältet som sköts av trafikkontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid.

Jämställdhetsanalys och barnkonsekvensanalys

Förvaltningen bedömer att återtagandet av drift i egen regi inte kommer påverka utförandet utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Förvaltningen följer genom Stockholms medborgarenkät årligen upp invånarnas nöjdhet med renhållningen och skötseln av stadsmiljön. Resultatet går att följa upp könsfördelat. Vidare bedömer förvaltningen att återtagandet av drift i egen regi inte kommer påverka utförandet utifrån ett barnkonsekvensperspektiv. Förvaltningen kommer fortsätta att arbeta i enlighet med barnkonventionen och möjliggöra för barn att vara en del av det offentliga rummet.

Arbetssätt och avgränsning

Syftet med utredningen är att undersöka förutsättningarna för övertagande av renhållning och skötsel av park- och naturmark samt ta fram förslag på hur övertagande lämpligast genomförs.

Under utredningen har förvaltningen inhämtat erfarenheter från Skärholmens stadsdelsförvaltning som bedrivit parkdrift i egen regi sedan år 2005. Vidare har förvaltningen samverkat med stadsdelsförvaltningarna Farsta och Hägersten-Älvsjö vilka har liknande uppdrag att utreda övertagande av parkdrift i egen regi.

I uppdraget har inte ingått att utreda övertagande av vinterväghållning i egen regi. Orsaken är att det för att bedriva

vinterväghållning krävs särskilda kompetens- och certifieringskrav för såväl arbetsledare som personal. Vidare kräver vinterväghållning en jourbemanning under vintersäsongen som förvaltningen ser är svår att uppfylla inom givna ekonomiska ramar. Förvaltningen planerar istället för fortsatt entreprenad för vinterväghållningen.

Ärendet

Beskrivning av drift

Drift av stadsmiljö kan delas in i renhållning, skötsel av park- och naturmark under årets alla säsonger, samt vinterväghållning. Olika ytor kräver olika former av skötsel och vid olika tidpunkter under året.

Renhållning innebär att hela stadsdelsområdet hålls ren från nedskräpning. Olika typer av ytor renhålls olika ofta. Papperskorgar töms i dagsläget enligt en viss frekvens alternativt så ofta att de aldrig ska vara fulla. Naturmark städas några gånger om året medan ytor på centrala platser renhålls regelbundenhet. I renhållning ingår också att ta bort de tjuvtippar, exempelvis lustgastuber, vitvaror eller trädgårdsavfall, som dumpats i området samt sanering av eventuella bosättningar

Skötsel av park- och naturmark omfattar exempelvis gräsklippning, ogrärensning i parker och på hårdgjorda ytor, underhållssopning, slyröjning och gallring, trädvård, plantering av växter och blommor, skötsel av planteringar och grusgångar men även tillsyn och skötsel av lek- och grillplatser, hundrastgårdar, utegym spontan-tidrottsytor, plaskdammar och duschlek, dricksvattenutkastare, brunnar och parkbänkar.

Vinterväghållning omfattar snöröjning av parkvägar och trappor, halkbekämpning och sandupptagning och är en komplex del av drift. Den omfattar tunga fordon, beredskaps- och jourbemanning och det krävs särskilda kompetens- och certifieringskrav för såväl arbetsledare som personal.

Förutom den ordinarie driften hanteras skötsel av plaskdammar helt eller delvis på entreprenad. Lekplatser besiktigas varje år av besiktningsman för att eventuella brister ska uppmärksammas och kunna åtgärdas.

Nuvarande organisation och arbetssätt

Stadsmiljöverksamheten är organiserad inom avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid. Driften sker på entreprenad. I dagsläget har Järva stadsdelsförvaltning avtal med två olika driftentreprenader. Förvaltningens parkingenjörer har i

uppdrag att beställa utförande av driftåtgärder samt kontrollera och följa upp att renhållning, park- och naturskötsel och vinterväghållning sker enligt avtal. Detta genomförs bland annat genom stadens system för drift (Driftportalen), utekoller och särskilda stickprovskontroller.

Driftentreprenader

Driftentreprenaden är uppdelad i två geografiska entreprenadområden utifrån de före detta stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta.

För stadsdelarna Rinkeby, Kista, Akalla och Husby har förvaltningen upphandlat ett avtal som löper ut den 30 september 2024, utan möjlighet till förlängning.

För stadsdelarna Bromsten, Flysta, Lunda, Solhem, Sundby och Tensta har förvaltningen upphandlat ett avtal som sträcker sig till den 30 september 2024.

I nuvarande entreprenadavtal ingår i huvudsak tre delar (se ovan under beskrivning av drift):

- Park- och naturskötsel
- Renhållning
- Vinterväghållning

Utöver parkdriften finns för närvarande även upphandlade avtal inom följande områden:

- Arborist
- Drift och skötsel av vattenanläggningar (för delar av stadsdelsområdet)
- Badvattenprovtagning vid officiella badplatser samt plaskdammar

Utredningen av drift i egen regi

Organisation och bemanning

Organisationen som ligger till grund för de ekonomiska beräkningarna har inspirerats av den organisation som idag finns i Skärholmens stadsdelsområde och har anpassats till Järva stadsdelsområdes förutsättningar.

Utredningen visar att vid ett övertagande av driften kommer det bli aktuellt att inrätta en organisatorisk utförardel som leds av en chef och har en bemanning i form av arbetsledare, administrativ/samordnande funktion och parkarbetare. Då driften har stora säsongsvariationer behöver den permanenta organisationen

kompletteras med säsongsanställda parkarbetare under perioden april till och med september.

I organisationen föreslås även arbetsmarknadsåtgärder, dvs förvaltningens Järvavårdar, bli ett stöd för driften i egen regi. Järvavårdar kommer under den tid arbetsmarknadsinsatsen pågår att kunna yrkescertifieras till parkarbete enligt branschorganisationernas sammanslutning TCYK (Trädgårdsnäringens Centrala Yrkeskommitté) standard. Arbetsledarna kan även handleda ferieungdomar under skollov. Utöver Järvavårdar uppskattar förvaltningen att ett flertal feriearbetare kommer kunna vara säsongsanställda.

Baserat på nämndens beslut kommer en mer fördjupad analys av organiseringen av driften av egen regi göras under 2024.

Lokalbehov

Vid övertagande av parkskötseln i egen regi behöver förvaltningen hyra lokaler som kan inrymma verkstad, maskinhall, garage och upplagsplats för material, samt ha arbetsplatser, matsal och omklädningsrum. Uppskattningsvis behövs omkring 1000 kvm till verksamheten inomhus, inklusive garage, samt ca 2000 m² ytor utomhus för upplag. I första hand planerar förvaltningen att leta lokal centralt i Järva. Det finns fördelar med att hålla driften till en lokal då samordningen mellan exempelvis renhållning och gräsklippning är viktigt. Det gör också att närheten till chef och kommunikation mellan alla i driftorganisationen underlättas. I de ekonomiska kalkylerna har förvaltningen beräknat en kostnad motsvarande snitthyra i Järva stadsdelsområde.

Upphandling

Vid övertagande av renhållning och park- och naturskötsel i egen regi kommer förvaltningen fortfarande behöva genomföra ett antal upphandlingar för att kunna driva verksamheten. Utöver de upphandlingar som finns idag (se avsnitt Nuvarande organisation och arbetssätt), kommer vissa andra kompletterande upphandlingar behöva göras. Alla alternativ innebär upphandling av entreprenad för vinterväghållning. Utöver dessa upphandlingar behöver även följande upphandlingar göras:

- Fordon, maskiner och verktyg
- Elektriker
- Förbrukningsmaterial
- Lekplatsbesiktning

Ambitionen är att genomföra upphandlingar i samverkan med andra förvaltningar. I vissa fall kan det även vara möjligt att använda

upphandlingar från SKR:s verksamhetsstöd. Adda istället för att genomföra egna upphandlingar. För vissa elfordon avsedda för parkdrift finns avtal centralt för avrop.

Alternativ för framtida drift

Förvaltningen har utrett tre alternativ för övertagande av drift i egen regi.

Alternativ 1, Övertagandet genomförs i två etapper

Övertagande av drift i egen regi sker i två etapper, anpassat till när avtalen för respektive entreprenadområde löper ut. I oktober 2024 påbörjas viss drift med renhållning och ett urval av park- och naturskötselinsatser och i oktober 2025 övertas all drift i egen regi. Detta innebär att delar av en ny driftentreprenad kommer att behöva upphandlas för perioden 2024-2025. Att både ha drift i egen regi samtidigt som en driftentreprenad kommer innebära betydande merkostnader.

För- och nackdelar

- + möjlighet att börja med drift i mindre skala och bygga upp en organisation över längre tid vilket möjliggör för förvaltningen att successivt inhämta erfarenheter och anpassa driften utifrån dessa.
- tidspress för att genomföra nödvändiga rekryteringar, upphandlingar och hitta lämplig lokal/lokaler anpassade för ändamålet och göra inköp av maskiner och inventarier, dvs risk att tidplanen inte håller.
- att både ha drift i egen regi samtidigt som en driftentreprenad kommer innebära betydande merkostnader
- högre hyreskostnader september 2024 till september 2025 eftersom lokalen/lokaler kan komma att vara dimensionerad för hela kommande driften.
- utmaning att genomföra en kort entreprenadupphandling med gott resultat

Alternativ 2, övertagande av hela stadsdelsområdet 2024

Övertagande av drift sin helhet sker i oktober 2024. Det sker i samband med att avtalen för entreprenaderna löper ut. Detta har fördelen att ingen ny entreprenad behöver upphandlas (förutom vinterväghållning). Alternativet innebär däremot kort om tid för det förberedande arbetet, såsom utformningen av en hållbar organisation för driften, rekrytering av personal och identifiera lämplig lokal.

För- och nackdelar

- + inget behov av att upphandla ny drift entreprenad (dock kommer kompletterande delar att behöva upphandlas)
- + kostnader hålls nere då minsta möjliga överlappning sker

- mindre möjlighet att prova drift i mindre skala och erfarenhetsinhämtning
- tidspress för att genomföra nödvändiga rekryteringar, hitta lämplig lokal/lokaler anpassade för ändamålet och göra inköp av maskiner och inventarier dvs risk för att tidplanen inte håller.
- risk för att förvaltningen inte kan erbjuda drift med god kvalitet från start.

Alternativ 3, övertagande av hela stadsdelsområdet 2025

Övertagandet av viss drift av renhållning samt skötsel av park och naturmark påbörjas vid halvårsskiftet 2025. Övertagande av drift i sin helhet sker i oktober 2025. Detta innebär att en ny driftentreprenad kommer att behöva upphandlas för perioden 2024-2025. Alternativet ger tidsmässigt bäst förutsättningar för planering och förberedelse för ett övertagande i egen regi.

För- och nackdelar

- + Mer tid att hitta lämplig lokal/lokaler anpassade för ändamålet, genomföra rekryteringar samt inköp av maskiner och fordon och göra kompletterande upphandlingar.
- + Ytterligare tid för samverkan med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning som planerar att genomföra drift i egen regi under 2025.
- Utmaning att genomföra en kort entreprenadupphandling med gott resultat.

Ekonomi

Inköp och leasing av arbetsmaskiner

Förvaltningens beräkningar visar att kostnaderna för att leasa eller köpa maskiner i stort sett är desamma. Valet mellan att leasa eller köpa maskiner och fordon får därmed göras på andra grunder. Inköp av fordon och utrustning kräver en utökad ram för investeringar, vilket delvis finns med budgetförslag 2024.

Det finns driftmässiga för- och nackdelar med att köpa eller leasa fordon. De fordon och maskiner som förvaltningen väljer att köpa har en avskrivningsperiod på fem år. Med köpta maskiner kommer avskrivningstiden på fem år att innebära möjlighet att före 2030 byta ut de delar av maskinparken som inte uppnår målet och sälja dessa vidare som begagnade och därmed få tillbaka en del av investeringskostnaden. Vid leasing av hela eller delar av maskinparken skapas en flexibilitet med möjlighet att byta maskiner när leasingperioden går ut men utan möjlighet till ekonomisk återvinning. Det mesta av den maskinpark och den utrustning som behövs finns upphandlad centralt av staden eller genom kommunernas

inköpscentral ADDA. Få regelrätta upphandlingar behöver därför genomföras.

Det troliga är att förvaltningen kommer att använda en blandning av inköp och leasing av maskiner och fordon.

Uppskattade kostnader för de tre alternativen

Nämndens budget för stadsmiljö år 2023 är 29,9 miljoner kronor, exklusive det administrativa avdraget. Kostnaderna i beräkningarna är en uppskattning och det finns osäkerhetsfaktorer. I beräkningarna har medel avsatts till risk för att täcka felkalkyleringar, prisökningar med mera. I samtliga alternativ uppskattas kostnaderna återgå till att rymmas inom förväntad budget från år 2026 respektive 2027 (alternativ 3).

De år själva återtagandet av drift genomförs innebär ökade kostnader på grund av inköp av utrustning/material, fordon och anpassning av lokaler. Kostnader för att ha både entreprenad och egen personal med egna lokaler och fordon parallellt under en övergångsperiod tillkommer också. I tabellen nedan visas den totala uppskattade kostnaden för de olika alternativen.

Alternativ (tkr)	Kostnader 2024	Kostnader 2025	Kostnader 2026	Omkostnader för över- tagande
Alternativ 1	36 993	47 661	36 146	ca 15-20
Alternativ 2	36 422	37 766	36 445	ca 5-10
Alternativ 3	35 111	39 342	38 570	ca 7-12

I alternativ 1 med ett övertagande i två etapper uppgår omkostnaderna för själva övertagandet uppskattningsvis till omkring 20 miljoner kronor. I alternativ 2 med ett övertagande av hela driften oktober 2024 uppgår omkostnaderna för själva övertagandet uppskattningsvis till omkring 5-10 miljoner kronor. I alternativ 3 med ett övertagande av viss drift av skötseln i juli 2025 och hela driften oktober 2025 uppgår omkostnaderna för själva övertagandet uppskattningsvis till omkring 7-12 miljoner kronor. I såväl alternativ 1 som i alternativ 2 uppskattas kostnaderna återgå till att rymmas inom förväntad budget från år 2026 och för alternativ 3 år 2027.

Förklaringen till att kostnaderna skiljer sig åt mellan alternativen går i huvudsak att härleda till kostnaderna för kvarvarande entreprenad. Alternativ 1 innebär att förvaltningen kommer dels ha

kostnader för egen regi (renhållning och ett urval av park- och naturskötselinsatser) och dels ha en relativt stor entreprenad för skötsel av kvarvarande park- och naturmark samt vinterväghållning under 2024 fram till oktober 2025. Alternativ 2 innebär att förvaltningen övertar hela driften i oktober 2024 och får därför en begränsad entreprenad främst bestående av vinterväghållning. Likaså innebär alternativ 3 en begränsad period då förvaltningen kommer dels ha kostnader för egen regi (viss drift i juli 2025) och dels ha en entreprenad för skötsel av kvarvarande park- och naturmark.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att ett övertagande i egen regi ger större möjlighet att kontrollera både utförande och ekonomi. Samtidigt innebär övertagandet från entreprenad till egen regi en etableringskostnad som behöver finansieras inom förvaltningens budgetram. Förvaltningen bedömer att för samtliga alternativ kommer kostnaderna återgå till att rymmas inom förväntad budget från år 2026 respektive 2027 (alternativ 3).

Ett övertagande av driften i egen regi ställer höga krav på planering och förberedelse. Genom att Järva stadsdelsförvaltning bildades i juli 2023 har förutsättningarna för förberedelserna varit begränsade. Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltningars stadsmiljöverksamheter har haft olika organisationer, arbetssätt, geografiska förutsättningar samt ingått avtal som skiljer sig åt avseende entreprenör, innehåll och avtalslängd. Under 2023 har ett stort fokus varit på att utveckla och samordna den nya stadsmiljöverksamheten samtidigt som ordinarie verksamhet för renhållning, park- och naturskötsel samt vinterväghållning fortlöpt.

En central fråga vid övertagandet av driften i egen regi är att hitta lämpliga lokaler. Förvaltningen kommer behöva utreda lämplig lokalisering och att förvaltningens lokaler nyttjas effektivt.

Bedömning av de tre alternativen

Alternativ 1

Övertagande av driften i egen regi sker i två etapper. Detta skulle innebära att viss drift med renhållning och ett urval av park- och naturskötselinsatser påbörjas i oktober 2024 och i oktober 2025 övertas all drift i egen regi. Detta innebär att delar av en ny driftentreprenad kommer att behöva upphandlas för perioden 2024-2025. Att både ha drift i egen regi samtidigt som en driftentreprenad kommer innebära betydande merkostnader.

Förvaltningen bedömer att alternativ 1 kommer generera betydande kostnader. Alternativet innebär också kort om tid för det förberedande arbetet, såsom rekrytering av personal och identifiera lämplig lokal. Med anledning av kostnaderna och risken för att en kvalitativ stadsmiljöverksamhet inte hinner etableras bedömer förvaltningen att alternativ 1 inte är lämplig att arbeta vidare med.

Alternativ 2

Övertagande av drift sin helhet sker i oktober 2024. Det sker i samband med att avtalen för entreprenaderna löper ut. Detta har fördelen att ingen ny upphandling av entreprenad behöver genomföras (förutom vinterväghållning).

Förvaltningen bedömer att alternativ 2 är det mest kostnadseffektiva alternativet. Alternativet innebär däremot kort om tid för det förberedande arbetet, såsom utformningen av en hållbar organisation för driften, rekrytering av personal och identifiera lämplig lokal. Med anledning av den betydande risken för att en kvalitativ stadsmiljöverksamhet inte hinner etableras för att ta över hela driften redan 2024 bedömer förvaltningen att alternativ 1 inte är lämplig att arbeta vidare med.

Alternativ 3

Övertagandet av viss drift av renhållning samt skötsel av park och naturmark påbörjas vid halvårsskiftet 2025. Övertagande av drift i sin helhet sker i oktober 2025. Alternativet innebär att delar av en ny driftentreprenad kommer att behöva upphandlas för perioden 2024-2025.

Förvaltningen bedömer att alternativet ger bäst förutsättningar för planering och förberedelse för ett övertagande i egen regi. Likaså ger alternativet ytterligare möjlighet för samverkan med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning som planerar att genomföra drift i egen regi under 2025. En sådan samverkan bedöms kunna generera viktig samplanering och erfarenhetsutbyte och därigenom bättre säkerställa att en kvalitativ stadsmiljöverksamhet etableras. Dessutom är alternativ 3 mer kostnadseffektivt än alternativ 1.

Mot bakgrund av ovan bedömer förvaltningen att alternativ 3 ger tids- och kvalitetsmässigt bäst förutsättningar för övertagande av driften i egen regi. Under 2024 kommer förvaltningen förbereda övertagandet genom utredning av organisation och lokal samt genomföra upphandling av driften för stadsmiljö. Som en del i det förberedande arbetet planeras även antalet Järvavårdar att utökas under 2024.

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar att inriktningen blir enligt alternativ 3.

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Adrian Göransson
Avdelningschef
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Sammanställning av uppskattade kostnader

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2024-02-12
Adrian Göransson, Avdelningschef	2024-02-12

Avtal om anpassningar

Kombinationsbygg Stockholm KB, org. nr 969700-3375, ("**Stendörren**") och Stockholms stad gm Järva stadsdelsnämnd, org. nr 212000-0142, ("**Staden**") har denna dag träffat följande avtal.

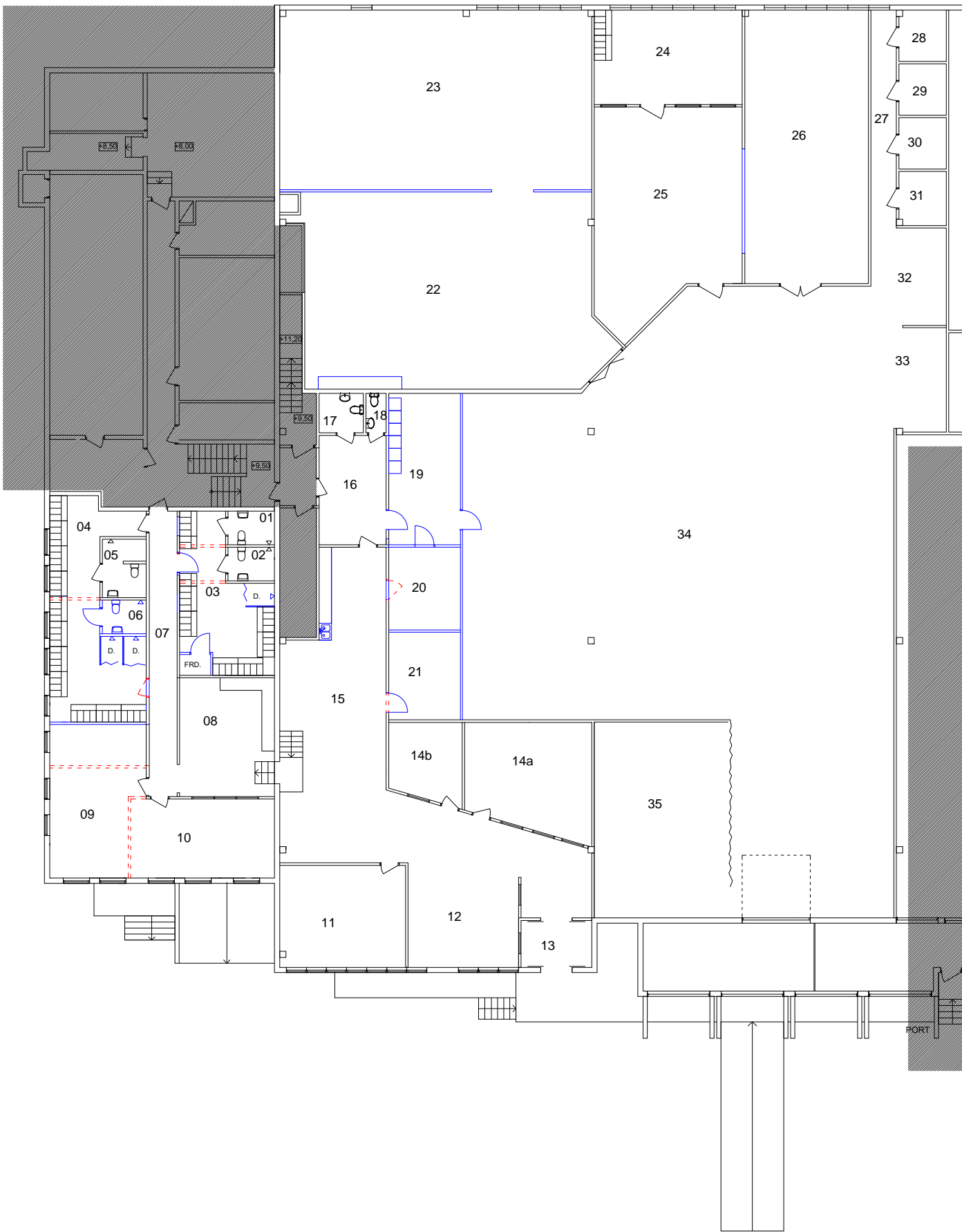
1 Bakgrund

- 1.1** Stendörren och Staden har fört långtgående diskussioner angående att Staden ska förhyra en lokal om 1723 kvm av Stendörren i fastigheten Korsräven 1 på Arrendevägen 50 i Stockholms kommun ("**Lokalen**"). Innan hyresavtal avseende Lokalen kan undertecknas måste en viss beslutsordning emellertid inväntas. Det ligger i Stadens intresse att innan nämnda hyresavtal undertecknas påbörja anpassningsarbeten i Lokalen.
- 1.2** Stendörren och Staden har mot denna bakgrund kommit överens om följande.

2 Överenskommelse om anpassningsarbeten

- 2.1** Stendörren ska påbörja anpassningsarbeten av Lokalen i enlighet med vad som anges i bilagd ritning och rumsbeskrivning, bilaga 1, ("**Anpassningsarbetena**"). Byggnationen beräknas preliminärt kunna påbörjas den 2025-03-01.
- 2.2** Hyresavtal avseende Lokalen förväntas undertecknas senast i april 2025. Stendörren har per den 14 januari 2025 översänt ett avtalsutkast för Staden att ta ställning till. För det fall hyresavtal, på i allt väsentligt motsvarande villkor som i nämnda utkast, avseende Lokalen inte ingåtts mellan Stendörren och Staden senast den 30 april 2025 ska Staden ersätta Stendörren kostnaden för Anpassningsarbetena, uppgående till ett maxtak om 1 950 000 kronor, jämte mervärdesskatt. För det fall Staden, före det att rivning inletts, meddelar att hyresavtal inte kommer att ingås ska Stendörren avbeställa entreprenaden varvid Staden ska bekosta eventuella avbeställningskostnader upp till angivet maxtak. För det fall Staden, sedan utförandet av Anpassningsarbetena inletts, meddelar att hyresavtal inte kommer att ingås ska Stendörren äga rätt att färdigställa entreprenaden varvid Staden ska bekosta färdigställandet upp till angivet maxtak.
- 2.3** Betalning enligt punkt 2.2 ovan ska ske till det konto i svensk bank som Stendörren anvisar inom 30 bankdagar från att konto har meddelats Staden.
- 2.4** För det fall hyresavtal, på i allt väsentligt motsvarande villkor som i utkastet enligt punkt 2.2 ovan, avseende Lokalen har ingåtts mellan Stendörren och Staden med bindande verkan innan den 30 april 2025 ska ersättning enligt punkt 2.2 ovan inte erläggas utan då ska kostnaden för Anpassningsarbetena hanteras i enlighet med nämnda hyresavtal.

Detta avtal har upprättats i ett (1) digitalt exemplar med elektronisk signering genom Mobilt BankID varav Stendörren och Staden erhållit var sin digital kopia.



— BEFINTLIG
— NYTT
- - - RIVAS

FÖRKLARINGAR:
Alla mått angivna i mm där
annat ej anges.

FÖRESKRIFTER:

Ev. ändringar ska ske i
samråd med
handläggare/arkitekt.

Konstruktör ansvarar för att
alla dimensioner håller för
erforderlig belastning.

Dessa handlingar får inte
användas som Huvudritningar

HÄNVISNINGAR:

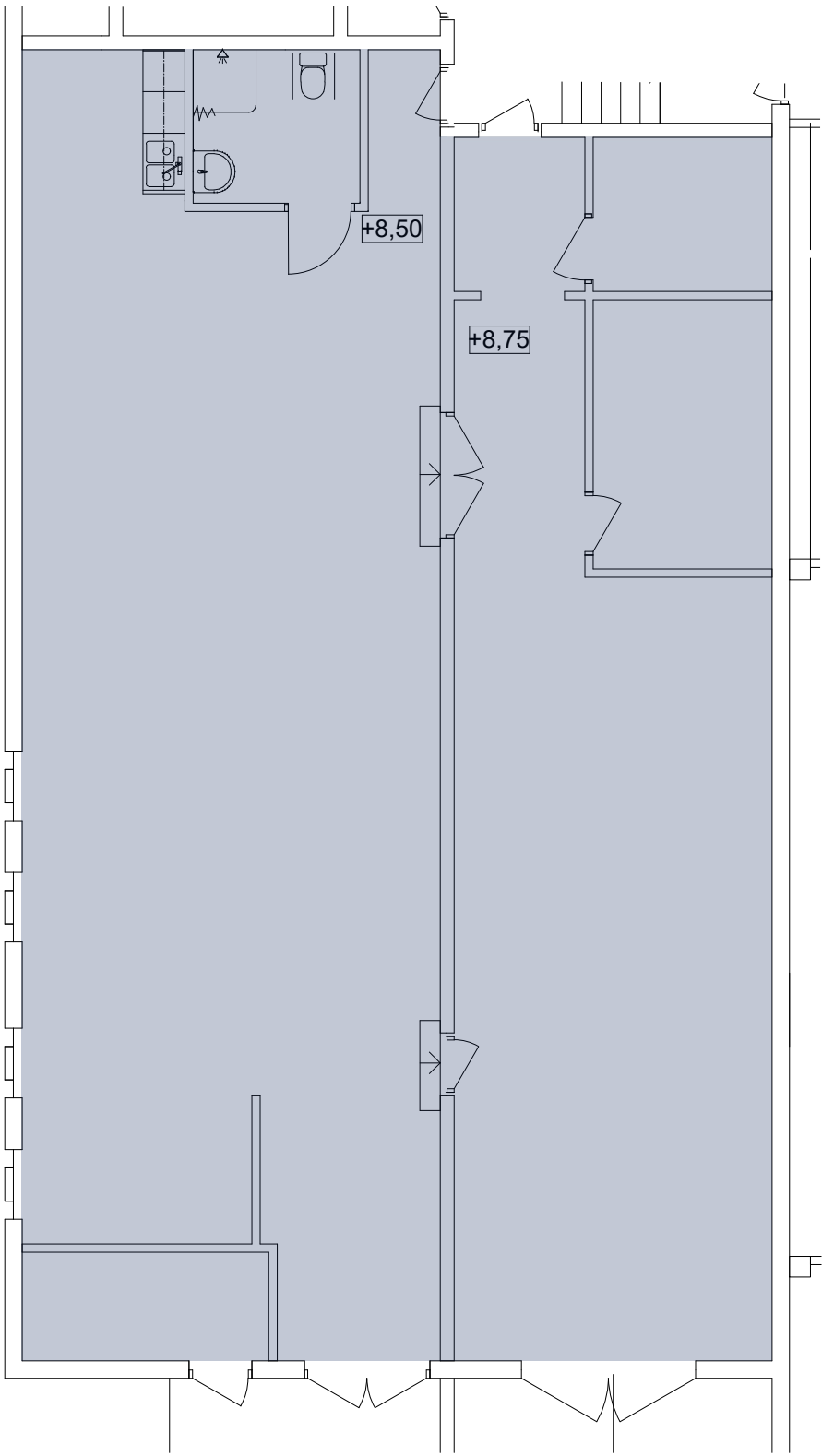
Kontrollmäts på plats innan
tillverkning, avvikelser kan
förekomma.

No.	Revision/Issue	Date
STENDÖRREN		
Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm TEL +46 (0)8-518 331 00 info@stendorren.se		
KV. KORSRAVEN 1		SPÅNGA
PLAN 1		
ORG. FORM. A3 SKALA 1: 250		
PROJEKT	RITNINGSNUMMER	REV.

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
RITNING UPPDATERAD AV STENDÖRREN FASTIGHETER AB TEL +46 (0)8-518 331 00			
UPPDRAG NR	RITAD	KONSTR.	HANDLÄGGARE
.	CAD	TP	ET
DATUM	ANSVARIG		
24-10-22			



Korsräven 1
Arrendevägen 50
Plan 1



LOKALANPASSNING

Stockholms kommun

RUMSBESKRIVNING

KORSRÄVEN 1

*Stendörren Fastigheter AB
Linnégatan 87B
115 23 Stockholm
2025-01-14*

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM

25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR

1

Adress: Arrendevägen 50**Plan**

Innehåll

Allmänt.....	2
Generellt.....	2
Rivning.....	3
Demontering.....	3
Klimat.....	3
Golv (G).....	3
Väggar (V).....	3
Tak (T).....	4
Dörrar, Glaspartier och gipsväggar.....	4
Sockel (S).....	4
Målning.....	5
Belysning.....	5
Brand.....	5
Lås & Larm.....	6
El.....	6
Nätverk.....	6
Skyltning.....	6

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM

25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR

2

Adress: Arrendevägen 50

Plan

Allmänt

Reviderad eller tillkommen text i denna upplaga markeras med röd färg.

Utgående text i denna upplaga markeras med genomstruken text.

I beskrivningen används följande förkortningar:

G = Golv, trappsteg

S = Sockel, golvsockel, trappsockel, hålkäl

V = Väggar, väggbalkar, pelare, smygar, nischer, inklädnader

T = Tak, undertak, innertak, takbalkar, trummor mot tak

Ö = Övriga rumskompletteringar såsom beslag, fönsterbänkar mm.

VVS = Värme, Ventilation & Sanitet

EL= Elinstallationer

Beteckningar för behandlingstyper

IM = Industrimålas

FM = Färdigmålas på plats, alt. målas på plats

Målning = Måleriets branschstandard för målade ytor, ref. ytor Måleri, utg. 2017 (inkl. kulör glansvärde)

Målningskod = Hus AMA:s målningskoder enligt LCS.2

Beteckningar för kulörval

NCS anger Natural Color System

Generellt

Ändringen omfattar alla erforderliga åtgärder såsom rivning, installationer etc. för fullt färdig lokal. Ombyggnaden avser lokaler för markförvaltning.

Föreskrivna fabrikat och produkter kan efter beställarens skriftliga medgivande få bytas mot likvärdig vara där så anges. Beställaren ensam avgör likvärdighet.

Arbete skall utföras enligt tillverkarens anvisningar.

Korsräven 1 Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM

25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR

3

Adress: Arrendevägen 50**Plan**

Rivning

Rivning enl. ritning. Befintliga väggar i omfattning enl. ritning. Befintliga partier i omfattning enl. ritning.

Demontering

Innerdörrar och glaspartier återanvänds inom lokalen, enligt ritning.

Tilluftsbufflar demonteras och flyttas enligt ritning.

Klimat

Befintlig ventilation & komfortkyla (bufflar) anpassas efter ny planlösning. Lokalen ska anpassas för verksamheten och klara uppställda myndighetskrav enligt OVK.

Golv (G)

Linoleum - Befintlig linoleummatta behålls

Våtrumsmatta - Forbo Temastar Pure. Färg enligt senare besked.

Textil - Mörkgrå textilplatta 50x50 cm typ Nordic performance col.777, eller annan enligt senare överenskommelse.

Parkett – Slipas och lackas

Väggar (V)

Lokal byggs om enligt skissförslag. Vissa rum behålls.

Målade väggar – se rubrik målning

Kaklad vägg – Vita 15*15 plattor, 1:a sortering. Ljusgrå fog. Vid kontrastmarkering mörkgrå 15*15, 1:a sortering. Fog i kulör lik platta.

Stänkskydd kakel: Vita 15*15 plattor, 1:a sortering. Ljusgrå fog.

Nya väggar utföres av gips/stålregelkonstruktion enligt gyprocs handbok.

Samtliga nya gipsväggar utföres med ljudreduktion om 35db mellan rum och 30db mot korridor där ej annat anges.

Nya brandavskiljande väggar utföres i klass EI 60.

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
4

Adress: Arrendevägen 50

Plan

Kakel våta utrymmen: Slät, vit, blankt kakel 150mm x 150mm ljus fog, mörkgrå accentplatta 150mm x 150mm mörk fog i fondvägg bakom wc stol samt i dusch. Golv utförs i våtrumsmatta med uppvik.

RWC, WC: Våtrumsmatta med uppvik och målade väggar.

Tak (T)

Undertak

UT1 - Ecophon focus 600*600 kant A eller motsvarande

UT2 – Befintligt undertak. Missfärgade och trasiga delar byts

UT3 – Platsbyggt gipstak alt. Ecophon Hygiene Performance C3, Kant A – Undertak för dusch.

Vertikaler i undertak utförs i gips vid gipstak och i plåt vid plocktak. Gipsvertikaler behandlas lika gipstak. Plåtvertikaler skall vara fabrikslackerade i samma kulör som tak.

Dörrar, Glaspartier och gipsväggar

Samtliga nya dörrar i lokal skall vara minst modul M10. Dörrarna skall vara massiva.

Befintliga dörrar som är skadade eller trasiga byts mot nya.

GPI - Återanvända glaspartier – Befintliga partier i lokalen behålls

VT1 – Gipsvägg 70mm plåtregel

VT2 – Brandavskiljande vägg EI 60

VT3 –

Sockel (S)

Träsockel – Sockel av furu, 12/56, fabrikslackad. Färg enligt rubrik målning.

Våtrumsmatta – Uppvikt våtrumsmatta. Höjd 130 mm

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM

25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR

5

Adress: Arrendevägen 50

Plan

Målning

Nymålning/ommålning av alla synliga väggytor och pelare enligt rumskort. Väggar skall behandlas för att uppnå resultat enligt måleriets branschstandard.

Samtliga nya snickerier skall vara fabrikslackerade.

All målning i våtutrymmen och WC skall vara av typ vattenavvisande målning med färg godkänd av måleribranschens Våtrumskontroll.

Glansvärden:

Väggar rum: 7

Väggar och tak i hygienutrymmen: Vattenavvisande.

Tak rum: 3

Snickerier: 40

Kulörer:

Där ej annat anges: Vit NCS0502-Y. Kulörer bestäms efter senare överenskommelse med Hyresgäst.

Färgsättning, planlösningar, inredningar:

Färgsättning, planlösningar och inredningar skall anpassas för funktionshindrade, synsvaga och allergiker.

Belysning

Befintlig belysning anpassas till ny rumsbildning och ny belysning kompletteras i vissa delar av lokalen för att uppnå allmänbelysning. Nya infällda armaturer skall vara Led 60x60 eller likvärdig i rum och arbetsplatser. I korridorer monteras downlights.

Närvarostyrning i wc/dusch, tvättstuga, personal och omklädningsrum.

Brand

Lokal skall förses med hänvisningsarmaturer.

Hyresgäst ska förse lokal med utrymningsplaner enligt standard SS 2875.

Hyresgäst skall installera eget brandlarm samt väsentlig funktion.

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM

25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR

6

Adress: Arrendevägen 50

Plan

Lås & Larm

Lås, inbrottslarm, brandlarm bekostas av hyresgästen. Projektering för inbrottslarm och brandlarm görs i samråd och kostnad för utrustning och installation, efter att omfattning och funktion utretts, redovisas för beslut/godkännande av hyresgästen.

EI

Där ej annat anges gäller generellt:

2 st dubbeluttag allmänkraft per rum i de nya rummen.

Kallelsesignaler skall kopplas till vilrum och RWC

Nätverk

Nätverksuttag anpassas för ny verksamhet samt planlösning.

Där ej annat anges gäller generellt:

2 st dubbla nätverksuttag per arbetsplats.

4 st dubbla nätverksuttag per konferensrum.

Kablar, dragning av kablar och inkoppling ingår ej.

Skyltning

I entreprenaden skall skyltning ingå för invändiga hänvisningsskyltar.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
7

Plan

01 Bef. WC/D

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
8

Plan

02 Bef. WC/D

AMA-
kod

Kulör/NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.
SID. NR
9**Adress: Arrendevägen 50****Plan***03 Omkl.**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans*

R: Öppningskarm
Väggar
Golvbeläggning

G: Rivning parkett
Kompletteras efter riven vägg
Fallspackling i duschar
Våtrumsmatta i duschdelen + övrigt rum där
det idag är parkett

Enl. senare
besked

S: Kompletteras efter riven vägg
Uppvikt våtrumsmatta i duschdelen

Enl. senare
besked

V: Befintligt.
Igensättning dörrhå

Enl. senare
besked

T: UT2
Kompletteras efter rivna väggar
UT3 i duschdelen

Ö: Duschvägg och dörrar enl. ritning

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
10

Adress: Arrendevägen 50

Plan

VVS: En ny golvbrunn
En duschblandare med duschmunstycke
Radiatorer demonteras och återmonteras i nya lägen
Flytta uppkommande värmerör i golv efter riven vägg.

EL: Befintligt.
Kompletteras efter ny planlösning

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.
SID. NR
11**Adress: Arrendevägen 50****Plan***04 Omkl.**AMA-
kod**Kulör/ NCS-kod Glans**R:* Vägg

Golvbeläggning

G: Våtrumsmatta i nya delen

Fallspackling i dusch

Våtrumsmatta där det idag är parkett

S: Befintligt.

Uppvik i nya delen

V: Igensättning av dörr

VT1

Enl. senare
besked*T:* UT2

UT3 i nya delen

Ö: Duschväggar och dörrar enl. ritning*VVS:* Två nya golvbrunnar

Två duschblandare med duschmunstycken

EL: Befintligt.

Kompletteras efter ny planlösning

Fönsterbänkskanal demonteras

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
12

Plan

05 Bef. WC/D

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
13**Plan***06 WC/D**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:* Golvbeläggning
 Undertak*G:* Våtrumsmatta*S:* Våtrumsmatta med uppvik*V:* VT1*T:* UT3*Ö:* Duschvägg
 Ny dörr*VVS:* Ny golvbrunn
 Duschblandare med duschmunstycken
 Toastol
 Handfat med blandare*EL:* Ledplatta i taket
 Armatur över handfat

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
14**Plan***07 Korridor**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:* Demontering dörr och glasparti*G:* Befintligt slipas och lackas*S:* Befintligt.*V:* Målning + snickerier
Igensättning dörr och partierEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT2*Ö:**VVS:* -*EL:* Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
15**Plan***08a FRD**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Våtrumsmatta*S:* Befintligt. Kompletteras vid ny vägg*V:* Befintligt.
VT1Enl. senare
besked*T:* UT2
Komplettering vid ny vägg*Ö:* Ny dörr*VVS:* -*EL:* Befintligt. komplettering efter ny planlösning

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
16

Plan

08 Bef. Pentry

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt slipas och lackas

S: Befintligt.

V: Målning + snickerier

Enl
senare
besked

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.
SID. NR
17**Plan***09 Kontor**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:* Väggar*G:* Befintligt slipas och lackas
Kompletteras efter riven vägg*S:* Befintligt.
Kompletteras*V:* Målning + snickerier
VT1Enl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT2
Kompletteras efter riven vägg*Ö:**VVS:* -*EL:* Befintligt.
Kompletteras efter ny planlösning

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
18**Plan***10 Kontor**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:* Rivning enl ritning*G:* Befintligt slipas och lackas*S:* Befintligt.*V:* Målning + spackling
Kulörta väggEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT2*Ö:* -*VVS:* -*EL:* Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
19**Plan***11 Kontor**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt slipas och lackas*S:* Befintligt.*V:* Målning + snickerier
Kulörta väggarEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT2*Ö:**VVS:**EL:* Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
20

Plan

12 Reception

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt slipas och lackas

S: Befintligt.

V: Målning
Kulörta väggar

Enl senare
besked

Enl. senare
besked

T: UT2

Ö:

VVS:

EL: Befintligt.

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
21

Plan

13 Entré

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö: Funktions översyn av skjutdörrar

VVS: -

EL: Befintligt.

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
22

Plan

14a Konferens/Möte

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt slipas och lackas

S: Befintligt.

V: Målning + snickerier
Kulörta väggar

Enl. senare
besked

Enl. senare
besked

T:

Ö: -

VVS: -

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
23**Plan***14b Konferens/Möte**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt slipas och lackas*S:* Befintligt.*V:* Målning + snickerier
Kulörta väggarEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:**Ö:* -*VVS:* -*EL:* Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.
SID. NR
24**Adress: Arrendevägen 50****Plan***15 Lounge**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:* Dörr demonteras mot nytt mötesrum*G:* Befintligt.*S:* Befintligt.*V:* Målning + snickerier
Dörrhå sätts igenEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT2*Ö:* Trappa
Pentryunderdel enl. ritning
Ny dörr till vilorum
En fullstor kyl
Hylla för mikrovågsugnar
Stänkskydd*VVS:* Avsättning för kaffemaskin, inkl flödesvakt
Diskmaskin 2st + Inkoppling av diskmaskin,
inkl flödesvakt
Diskbänk med blandare

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
25

Adress: Arrendevägen 50

Plan

EL: Befintligt.

Uttag för kaffemaskin 4st och diskmaskiner

Uttag för 6 st mikrovågsugnar på hylla, 6 st
mikrovågsugnar

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
26

Plan

16 Hall

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö: Skyltning utrymning

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
27

Plan

17 Bef. WC

AMA-
kod

Kulör/NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
28

Plan

18 Bef. WC

AMA-
kod

Kulör/NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T: UT2

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

RUMSBESKRIVNING

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
29

Adress: Arrendevägen 50

Plan

19 Tvätt/Tork

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Våtrumsmatta

Enl. senare
besked

S: Uppvik våtrumsmatta

Enl. senare
besked

V: Befintligt.
VT1

Enl. senare
besked

T: UT3

Ö: Ny dörr 9x21 mot maskinhall
Bef. dörr monteras mot förråd

Enl. senare
besked

VVS: Vatten och avlopp framdrages
2 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 2 st
torkskåp, inkl flödesvakt. Maskiner ska klara
9 kg
Flytta aerotemp ut i 34 maskinhall

EL: Eluttag för tvättmaskiner och torktumlare
Ledplattor i tak

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
30**Plan***20 Vilorum**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt*S:* Trä sockel 12x56 vit*V:* VT1
MålningEnl. senare
beskedEnl. senare
besked*T:* UT1*Ö:* Bef flyttad dörr 9x21 höger
Larm*VVS:**EL:* Ledplattor
Eluttag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
31

Plan

21 Möte

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Textilmatta

Enl. senare
besked

S: Trä sockel 12x56 vit

V: Målning
VT1

Enl. senare
besked

Enl. senare
besked

T: UT1

Ö: Ny dörr 9x21 vänster

Enl. senare
besked

VVS:

EL: Ledplattor
Uttag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
32

Plan

22 Verkstad

AMA-
kod

Kulör/NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.
VT1 i pelarrad

Enl. senare
besked

T:

Ö:

VVS: Befintligt.
Grovdiskbänk samt installation mot vägg enligt
ritning

EL: Befintligt.
Eluttag, dubbeluttag längs med vägg 10 st

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
33

Plan

23 Förråd/Laddplats

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: VT1

Enl. senare
besked

T:

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Eluttag på vägg, 10 st dubbeluttag

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
34

Plan

24 Verkstad

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Målning

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö:

VVS: Demontera frånluftskanal

EL: Eluttag på vägg, 10 st dubbeluttag

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
35**Plan***25 FRD**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt.*S:* Befintligt.*V:* Befintlig
Vägg kompletteras mot 26. MålningEnl. senare
besked*T:**Ö:**VVS:* Befintligt.*EL:* Eluttag på vägg, 10 st dubbeluttag

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
36**Plan***26 FRD**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt.*S:* Befintligt.*V:* Befintligt.
Vägg kompletteras mot 25
Lagning av trasig väggEnl. senare
besked*T:**Ö:**VVS:* Befintligt.*EL:* Eluttag på vägg, 10 st dubbeluttag

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
37

Plan

27 Korridor

AMA-
kod

Kulör/NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
38

Plan

28 FRD

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö: Plocka ur befintliga låscylindrar

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
39

Plan

29 FRD

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö: Plocka ur befintliga låscylindrar

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
40

Plan

30 FRD

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö: Plocka ur befintliga låscylindrar

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
41

Plan

31 FRD

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö: Plocka ur befintliga låscylindrar

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
42

Plan

32 FRD

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.

S: Befintligt.

V: Befintligt.

T:

Ö:

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
43**Plan***33 FRD**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt.*S:* Befintligt.*V:* Befintligt.*T:**Ö:**VVS:* Befintligt.*EL:* Befintligt.

Korsräven 1
Lokalanpassning för Företag**RUMSBESKRIVNING****Adress: Arrendevägen 50**

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV.

SID. NR
44**Plan***34 Maskinhall**AMA-
kod**Kulör/ NCS-
kod**Glans**R:**G:* Befintligt.*S:* Befintligt.*V:* Befintligt.VT1 mot rum 19, 20 och 21
Trasig vägg lagasEnl. senare
besked*T:**Ö:**VVS:* Befintligt.*EL:* Befintligt.2 st laddbox med 1fas (och med type2-
kontakt mot bilen och type2 mot laddboxen)
– Zaptec Go15 stycken schukouttag med 1fas 16A, där
kablage måste tåla kontinuerligt uttag av 3,3
kW. Specifik placering sker i samråd med
hyresgäst.

RUMSBESKRIVNING

Adress: Arrendevägen 50

UPPDRAG NR

DATUM
25-01-14

REV. DATUM

REV. SID. NR
45

Plan

35 Tvätthall

AMA-
kod

Kulör/ NCS-
kod

Glans

R:

G: Befintligt.
Målning av skadad yta

S:

V:

T:

Ö: Bef. draperier
Lagas runt porten på in och utsidan

VVS: Befintligt.

EL: Befintligt.