

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 08-50820346**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-04-24

Skrivelse om planerat nytt förvaltningskontor i Rågsved

Svar på skrivelse från (SD)

Förvaltningens förslag till beslut

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Emelie Wassermann (SD) har lämnat in en skrivelse till stadsdelsförvaltningen med frågor om den planerade flytten av förvaltningskontor från Slakthusplan till Rågsved.

En flytt till Rågsved kommer ha stor betydelse för området samtidigt som det innebär en stor förändring för stadsdelsförvaltningens medarbetare. Förändringen ställer krav på god planering, förändringsledning och ändrade arbetssätt. En flytt innebär att stadsdelsförvaltningen kommer använda sina lokaler mer kostnadseffektivt. Alla utredningskostnader i projektet, oavsett skede, kommer att hyresföras under förutsättning att hyresavtal tecknas med Micasa. Den beräknade hyran i inriktningsärendet kommer att öka främst på grund av utökad yta och ny intern trappa. Den årliga kostnaden fördelas mellan hyra och hyrestillägg där den senare ska amorteras.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Bakgrund

Emelie Wassermann (SD) har lämnat in en skrivelse till stadsdelsförvaltningen med frågor om den planerade flytten av förvaltningskontor från Slakthusplan till Rågsved. Skrivelsen kom in till stadsdelsförvaltningen den 23 januari 2025.

I november 2023 tog nämnden beslut i inriktningsärende och gav stadsdelsförvaltningen i uppdrag att fortsätta arbetet med att utreda ett nytt förvaltningshus i Rågsved och att ta fram handlingar till ett genomförandeärende (dnr EÅV 2023/742). Stadsdelsförvaltningen beställde efter det fortsatt utredning av Micasa fastigheter i

Stockholm AB till en maxkostnad om 12 miljoner kronor. Projektet gick då från förstudie till programskede med syfte att stadsdelsförvaltningen i samverkan med Micasa och deras entreprenör ska ta fram handlingar inklusive en hyresoffert för ett genomförandeärende. Genomförandeärendet planeras att gå upp i nämnden för beslut hösten 2025 och slutligt i kommunfullmäktige under första kvartalet 2026. Byggstart planeras därefter med en projekttid på cirka ett och ett halvt år. En flytt av förvaltningskontoret planeras till hösten 2027.

Ärendet

Emelie Wassermann (SD) ställer följande frågor i skrivelsen.

1. Vilken var kostnaden för utredningen av det nya kontoret under 2024?
2. Förvaltningen har angett en "maxkostnad" på 12 miljoner kronor för programstudien. Finns det anledning att tro att denna kostnad kommer att överskridas eller underskridas?
3. Hur beräknas den extra hyreskostnaden under de första 20 åren? Ingår denna kostnad i den beräknade årshyran på 19 miljoner kronor?
4. Vilken blir den årliga hyran under de första 20 åren? Både exklusive- samt inklusive amortering.
5. Vilken hyra beräknas från år 21?
6. Vad beräknas omställningskostnaden bli för de cirka 450 medarbetare som ska byta arbetsplats?
7. Hur hanteras en minskning på 3 000 kvm om kommunen växer med 15 procent och upp till 70–80 nya medarbetare kan behöva anställas inom 20 år, just när amorteringskostnaden för ombyggnationen är betald?
8. Kan en mindre kontorsyta bli problematisk i framtiden?
9. Finns det studier som visar att flexibla arbetssätt utan fasta arbetsplatser ökar produktiviteten? Vilka i så fall?
10. Hur hanteras eventuella problem för dem som har svårt att fokusera i aktivitetsbaserade miljöer, till exempel när man behöver leta efter en ledig plats, bära runt på personliga tillhörigheter och inte kan lämna kvar sitt arbete i ett eget rum?
11. Har det gjorts en riskanalys kring informationssäkerhet när känslig data hanteras i en mer öppen arbetsmiljö, samt risken för att man glömmer känslig information vid förflyttningar?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen HR och utveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Att flytta förvaltningens kontor från Slakthusplan till Rågsved kommer, som en del av stadens arbete inom fokusområde Fokus Hagsätra-Rågsved, innebära en stor positiv påverkan på Rågsved och de närliggande stadsdelarna. Det kommer även innebära att nämnden kommer få en lägre kostnad för sina förvaltningslokaler jämfört med att vara kvar på nuvarande plats. Minskade lokalkostnader beror både på att den totala kontorsytan minskar och på att marknadshyrorna i Rågsved kommer vara relativt sett lägre än exempelvis på slakthusområdet.

En minskning av den totala ytan, och övergång till en mer flexibel kontorslösning jämfört med idag, är också möjlig utifrån vad stadsdelsförvaltningens beläggningsmätningar har visat under flera år – att lokalerna inte utnyttjas effektivt. Att flytta till nya lokaler ger också en möjlighet att skapa ett kontor anpassat för framtida behov. En flytt och ändrad kontorslösning innebär en stor förändring för många av förvaltningens medarbetare vilket ställer höga krav på förvaltningens projektorganisation och förändringsledning.

Projektet arbetar för närvarande med att ta fram en kostnadskalkyl vilken kommer leda till att stadsdelsförvaltningen får en hyresoffert under våren. Hyresofferten ligger till grund för genomförandeärendet som planeras att gå upp för beslut i nämnden efter sommaren. Det innebär att stadsdelsförvaltningen i dagsläget inte till fullo kan svara på frågorna 3, 4, 5 och 6 nedan utan ber att få återkomma med det i genomförandeärendet.

Nedan följer stadsdelsförvaltningens svar på skrivelsens frågor.

1. Vilken var kostnaden för utredningen av det nya kontoret under 2024?

Den del av utredningskostnaden som kommer hyresföras var under år 2024 12 miljoner kronor. Se vidare svar under fråga 2.

2. Förvaltningen har angett en "maxkostnad" på 12 miljoner kronor för programstudien. Finns det anledning att tro att denna kostnad kommer att överskridas eller underskridas?

Maxkostnaden för stadsdelsförvaltningens del av Programskedet kommer att bli 13 miljoner kronor. Till den ursprungliga utredningen har stadsdelsförvaltningen lagt till ytterligare 500 kvadratmeter kontorsyta och en ny intern trappa vilket har inneburit ökade kostnader för utredning. Alla utredningskostnader, oavsett

skede och storlek, kommer att hyresföras under förutsättning att hyresavtal för nytt förvaltningskontor tecknas med Micasa. Om hyresavtal inte tecknas innebär samma summa förgäveskostnader som ska direktbetalas.

3. Hur beräknas den extra hyreskostnaden under de första 20 åren? Ingår denna kostnad i den beräknade årshyran på 19 miljoner kronor?

De 19 miljoner kronor per år som anges i inriktningsärendet omfattar både hyra och hyrestillägg. Stadsdelsförvaltningen bedömer i dagsläget att den totala årskostnaden kommer att öka på grund av främst de skäl som anges i svar på fråga 2. Den totala kostnaden per år kommer att delas upp i hyra och hyrestillägg där den senare är den del som amorteras. Kostnaden för hyra baseras i detta fall på marknaden och hyrestillägget på kostnaderna för anpassning från bostäder till kontor. Det är ännu inte klart hur stor respektive del kommer bli eller hur långa amorteringstider som ska gälla.

4. Vilken blir den årliga hyran under de första 20 åren? Både exklusive- samt inklusive amortering.

Se delvis svar under fråga 3. Ett utförligare svar lämnas i genomförandeärendet.

5. Vilken hyra beräknas från år 21?

När alla hyrestillägg är amorterade kommer den kostnad som kvarstår att vara hyra som i detta fall är en marknadshyra. Det bör nämnas att några av de delar som amorteras kommer vara i behov av utbyte eller renovering vid amorteringstidens utgång. Detta innebär nya investeringar och följaktligen nya hyrestillägg att amortera.

6. Vad beräknas omställningskostnaden bli för de cirka 450 medarbetare om ska byta arbetsplats?

Stadsdelsförvaltningen är av uppfattningen att det med framförhållning och god planering inte kommer bli några särskilda kostnader för omställning, det vill säga extra kostnader på grund av förlust av personal, kompetens eller produktivitet. Kostnader för själva flytten och inventarier kommer dock bli betydande och stadsdelsförvaltningen kommer återkomma med en uppskattning i fleråringen 2026 och mer exakt i verksamhetsplan 2027.

7. Hur hanteras en minskning på 3 000 kvm om kommunen växer med 15 procent och upp till 70–80 nya medarbetare kan behöva

anställas inom 20 år, just när amorteringskostnaden för ombyggnationen är betald?

Den beräknade minskningen av lokalyta är nu närmare cirka 2 500 kvadratmeter då mer yta lagts till jämfört med inriktningsärendet. Det är dock fortsatt en betydande minskning. Stadsdelsförvaltningen har i dagsläget ingen prognos över hur många fler medarbetare som kan behöva plats i förvaltningskontoret om 20 år och det finns flera faktorer som påverkar det behovet. Se vidare under fråga 8.

8. Kan en mindre kontorsyta bli problematisk i framtiden?

Stadsdelsförvaltningen ser för närvarande inte att det skulle vara problematiskt. Framtida behov som beror på ökad befolkning, förändrade uppdrag och/eller organisation följs noggrant och är en del av stadsdelsförvaltningens långsiktiga strategiska lokalförsörjning som rapporteras i den årliga lokalförsörjningsplanen.

9. Finns det studier som visar att flexibla arbetssätt utan fasta arbetsplatser ökar produktiviteten? Vilka i så fall?

Det finns flera studier på området som visar på både ökad och minskad produktivitet på samma sätt som det finns studier som visar på både förbättrad och försämrad arbetsmiljö. Stadsdelsförvaltningen har i projektet tagit fasta på de framgångsfaktorer som är tydliga vid övergången till en mer flexibel kontorslösning, exempelvis att planera förändringen i god tid, att involvera medarbetarna i arbetet och att ha en tydlig förändringsledning som fortsätter lång tid efter själva flytten.

10. Hur hanteras eventuella problem för dem som har svårt att fokusera i aktivitetsbaserade miljöer, till exempel när man behöver leta efter en ledig plats, bära runt på personliga tillhörigheter och inte kan lämna kvar sitt arbete i ett eget rum?

Det kommer finnas olika miljöer för olika behov vilket innebär att den som behöver en lugn miljö kommer kunna få det. Att hitta lediga platser kommer det finnas ett system för och det kommer finnas både personliga och opersonliga skåp för förvaring. Flytten kommer ställa krav på förändrade arbetssätt, rutiner och vanor.

11. Har det gjorts en riskanalys kring informationssäkerhet när känslig data hanteras i en mer öppen arbetsmiljö, samt risken för att man glömmer känslig information vid förflyttningar?

En risk- och konsekvensanalys kommer att genomföras och den kommer ligga till grund för både planering för nya arbetssätt och för inköp av anpassad inredning.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Carina Idenfors
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Skrivelse om planerat nytt förvaltningskontor i Rågsved.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-04-08
Carina Idenfors, Avdelningschef	2025-04-08