

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2025-06-12

Inhyrningsärende för lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.
3. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I 2025 års budget har stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck och Hägersten-Älvsjö ett uppdrag om att fortsätta arbetet med att övergå till park- och naturskötsel i egen regi från 2025. För att möjliggöra detta behöver berörda stadsdelsförvaltningar ändamålsenliga lokaler för personal, fordon, maskiner och utrustning.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att en lokal på Selaövägen 13 i Högdalen uppfyller funktionskrav samtidigt som hyran är på en godtagbar nivå. Lokalen ligger i samma byggnad som Hägersten-Älvsjöns planerade inhyrning och berörda stadsdelsförvaltningar har en samsyn kring att det är möjligt att inrymma nödvändiga funktioner för samtliga inom ytorna för båda hyresavtalen. Genom att samlokalisera flera stadsdelsförvaltningar går det att effektivisera lokalnyttjandet samtidigt som det skapar förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna.

**Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen HR, stab och stadsmiljöSlakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
start.stockholm

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor. Vidare föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om

godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. Entreprenaden regleras via avtal som stadsdelsförvaltningens stadsmiljöenhet följer upp. I avtalen ingår parkskötsel, renhållning och vinterväghållning på park- och naturmark.

I 2024 års budget fick Enskede-Årsta-Vantörs och Farstas stadsdelsnämnd i uppdrag att utreda och förbereda inför en övergång av park- och naturskötsel i egen regi från 2025. Under hösten 2024 presenterade stadsdelsförvaltningen en utredning om övergången för stadsdelsnämnden och i samband med det fattade nämnden beslut om att skjuta fram genomförandet till den 1 oktober 2026 (dnr EÅV 2024/541).

I 2025 års budget har stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck och Hägersten-Älvsjö ett uppdrag om att fortsätta arbetet med att övergå till park- och naturskötsel i egen regi från 2025. Stadsdelsförvaltningen har sedan utredningsarbetet startade under 2024 samverkat med övriga berörda stadsdelsförvaltningar, bland annat i arbetet med att hitta en lämplig lokal för personal, fordon, maskiner och utrustning.

Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltning planerar att under 2025 övergå till park- och naturskötsel i egen regi. De är i slutskedet av att för egen del teckna hyresavtal för del av en byggnad på Selaövägen 13 i Högdalen från och med den 1 juli 2025. Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med Skarpnäcks och Farstas stadsdelsförvaltningar samt serviceförvaltningen utrett möjligheterna att hyra resterande delar av byggnaden från och med den 1 december 2025.

Ärendet

För att möjliggöra en övergång av park och naturskötsel i egen regi behöver stadsdelsförvaltningen ändamålsenliga lokaler för personal, fordon, maskiner och utrustning. Med stöd från serviceförvaltningen har stadsdelsförvaltningen letat lämpliga lokaler, med en ursprunglig ambition om att hyra inom stadens egna lokalbestånd. Skarpnäcks, Farstas och Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltningar har deltagit i arbetet för att om möjligt samlokalisera stadsdelsförvaltningarnas verksamheter.

olika alternativ från externa hyresvärdar har stadsdelsförvaltningen valt att gå vidare och utreda möjligheterna att hyra del av byggnaden på Selaövägen 13 i Högdalen från AB Sagax, eftersom den bäst uppfyller verksamhetsmässiga och ekonomiska krav.

Lokalen omfattar ytor inomhus på cirka 1 109 kvadratmeter samt ytor utomhus på cirka 450 kvadratmeter. Lokalen behöver inrymma kontor, mötesrum, verkstadshall, pentry, matsal, omklädningsrum, toaletter och förråd. Det finns dessutom ett relativt omfattande behov av laddinfrastruktur för fordon och maskiner som behöver finnas inom fastigheten. Flera av dessa funktioner kommer stadsdelsförvaltningen kunna samnyttja med övriga stadsdelsförvaltningar.

Tillsammans med hyresvärden har berörda stadsdelsförvaltningar utrett nödvändiga lokalanpassningar som behöver genomföras innan ett eventuellt tillträde. Hyresvärden ansvarar för att genomföra åtgärderna och de finansieras inom ramen för den avtalade hyran. Stadsdelsförvaltningen kommer att behöva använda Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings tvätthall, eftersom det inte finns någon oljeavskiljare i delen av lokalen som stadsdelsförvaltningen planerar att hyra.

Lokalen ligger i samma byggnad som Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltnings planerade inhyrning och berörda stadsdelsförvaltningar har en samsyn kring att det är möjligt att inrymma nödvändiga funktioner för samtliga inom ytorna för båda hyresavtalen. Lokalens yta kommer preliminärt hyras genom fördelningen:

- Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning 57, 5%,
- Farstas stadsdelsförvaltning 30%
- Skarpnäcks stadsdelsförvaltning 12,5%.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning kommer även att hyra 12,5 % av Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings lokal. Diskussioner kring fördelningen pågår och ytterligare justeringar kan bli aktuella. En samlokalisering skapar förutsättningar för samverkan och samnyttjande av bland annat fordon, maskiner, verktyg och personal.

Stadsdelsförvaltningen har identifierat ett behov av en mindre komplementslokal i stadsdelsområdets norra delar, för att minska behov av resor för lunchraster och liknande för medarbetare som kommer att arbeta där. Processen för att hitta en lämplig lokal för det pågår, men hanteras inte i detta ärende.

Risker

Stadsdelsförvaltningen bedömer att den största risken är kopplad till den relativt begränsade tillgången till ytor. Flera förvaltningar ska dela på ytan och det kräver god samverkan för att det ska fungera på ett bra sätt. Stadsdelsförvaltningen anser ändå att detta kan bidra till ett effektivt nyttjande av lokaler samt lägsta möjliga hyresutgifter för kommunkoncernen. Det skapar samtidigt bra förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna kring park- och naturskötsel.

Stadsdelsförvaltningen står som motpart på hyresavtalet, och kommer att administrera uthyrningar till Farstas och Skarpnäcks stadsdelsförvaltningar. Uthyrningarna kommer att regleras genom ett samarbetsavtal och eftersom samtliga förvaltningar är inom kommunkoncernen krävs inget tillstånd från hyresvärden för uthyrningarna.

Samarbetsavtalet syftar främst till att fastställa respektive stadsdelsförvaltnings andel av lokalytan samt att reglera att samtliga stadsdelsförvaltningar förhåller sig till huvudavtalets avtalslängd. Detta eliminerar risken för en ökning av stadsdelsförvaltningens hyreskostnad om övriga stadsdelsförvaltningar vill avsluta sina inhyrningar i förtid. Arbetet med att formulera samverkansavtalet pågår och berörda parter kommer att skriva under det senast i samband med att hyresavtalet för lokalen skrivs under.

Eftersom stadsdelsförvaltningen är beroende av tvätthallen i Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltnings förhyrning finns det risker kopplade till att deras avtal kommer att löpa ut sex månader innan stadsdelsförvaltningens avtal. Skulle de välja att lämna sina lokaler vid avtalsperiodens slut skulle stadsdelsförvaltningen förlora tillgången till en tvätthall, som är nödvändig för verksamheten. Förvaltningen har identifierat alternativa lösningar i närområdet för att kunna hantera ett sådant scenario.

Stadsdelsförvaltningen har ett nära samarbete med Farstas, Skarpnäcks och Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltningar och bedömer därför att det finns bra förutsättningar för att hantera de identifierade riskerna.

Ekonomi

Bashyran uppgår till 1 940 750 kr och hyresavtalet löper över en femårsperiod. Uppsägning av avtal ska ske som senast 12 månader innan hyrestidens utgång. Om detta inte görs förlängs hyresavtalet med 5 år. Utöver hyran tillkommer fastighetsskatt och andelen för detta hyresavtal är 31,8%, vilket i dagsläget motsvarar 48 798 kr per år. Driftkostnaden för hyresavtalet avräknas årligen mot verkliga kostnader och faktureras i efterskott. Hyresvärden uppskattar den

årliga driftkostnaden till 120 695 kronor. Stadsdelsförvaltningen kommer att säkerställa att tillräckligt med medel avsätts i budget för att kunna hantera variationer i driftkostnader från år till år.

Den totala hyreskostnaden för år 1, inklusive bashyra, fastighetsskatt och uppskattad driftkostnad, är 2 110 243 kronor. Stadsdelsförvaltningen kommer preliminärt att hyra 57,5% av lokalen, vilket motsvarar en årshyra på 1 213 390 kr.

Hyran ska enligt avtal indexjusteras årligen den 1 januari med 90 procent av konsumentprisindex, med oktober 2025 som bastal. Årlig tomträttsavgäld på 232 013 kr ingår i hyran, men denna del ska enligt avtal inte indexjusteras. Vid en höjning av tomträttsavgälden ska hyran justeras med motsvarande summa.

Tidplan

Stadsdelsförvaltningens tillträde till lokalen är enligt hyresavtal den 1 december 2025, vilket hyresvärden bedömer är tillräckligt med tid för att genomföra nödvändiga lokalanpassningar.

Stadsdelsförvaltningen kommer att starta upp verksamhet i lokalen etappvis under vår och sommar 2026, med full kapacitet som senast den 1 oktober 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelning HR, stab och stadsmiljö i samverkan med Avdelning ekonomi och lokaler. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

I samverkan för Avdelning HR, stab och stadsmiljö den 16 april 2025 informerades de fackliga organisationerna om status och planen framåt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att lokalen på Selaövägen 13 uppfyller funktionskrav samtidigt som hyran är på en godtagbar nivå. Vidare kan stadsdelsförvaltningen konstatera att det i dagsläget saknas alternativa hyresobjekt på marknaden som bättre motsvarar berörda stadsdelsförvaltningars kravspecifikationer.

Genom att samlokalisera flera stadsdelsförvaltningar går det att effektivisera lokalnyttjandet samtidigt som det skapar förutsättningar för samverkan över förvaltningsgränserna. Fordon, maskiner, verktyg och personal kan samnyttjas och stadsdelsförvaltningen bedömer att det skapar möjligheter till kostnadseffektiva lösningar som gynnar kommunkoncernen.

Jämställdhetsperspektiv

Stadsdelsförvaltningen bedömer att det är möjligt att utforma lokalerna på ett sätt så att en god arbetsmiljö säkerställs för samtliga framtida medarbetare, oavsett kön.

Tillgänglighetsperspektiv

Stadsdelsförvaltningen kommer att förhålla sig till tillgänglighetskrav från Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd i utformningen av lokalen. Grundförutsättningarna för tillgänglighet är bra, framförallt eftersom samtliga ytor ligger på bottenvåning.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag på inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor. Vidare föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokaler på Selaövägen 13 i Högdalen för park- och naturskötsel i egen regi till en hyreskostnad för år 1 på 2,1 miljoner kronor.

Anders Carstorp
Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Carina Idenfors

Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Bilaga

Hyresavtal Selaövägen 13

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2025-06-03
Carina Idenfors, Avdelningchef	2025-06-03