

Handläggare
Yasin Mermer
Telefon: 08-50821839**Till**
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2025-03-20

Parkskötsel i egen regi – lokal för verksamheten

Inriktnings- och genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner stadsdelsförvaltningens förslag till inhyrning av lokal för parkskötsel i egen regi på Selaövägen 13 till en hyreskostnad år 1 om 2,6 miljoner kronor.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi-och trygghetsutskott om godkännande av inhyrning av lokal för parkdrift i egen regi på Selaövägen 13 till en hyreskostnad år 1 om 2,6 miljoner kronor.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Hägersten Älvsjö stadsdelsnämnd har beslutat att överta driften av natur- och parkskötsel i egen regi. Verksamheten behöver en lokal för personal samt maskiner, verkstad, tvätthall med mera.

Stadsdelsförvaltningen har genomfört en lokalundersökning för att hitta en passande lokal som är ändamålsenlig och kostnadseffektiv, i första hand inom stadens egna bestånd. Resultatet av undersökningen visade att det inte fanns någon lämplig lokal som uppfyllde ställda krav inom stadens egna bestånd.

Lokalen på Selaövägen 13 i fastigheten Filmkameran 3 i Högdalen har identifierats som det mest ändamålsenliga alternativet då lokalen uppfyller samtliga krav avseende funktionalitet, kostnadseffektivitet och tillgänglighet. Efter jämförelser med andra möjliga lokaler bedöms denna fastighet bäst kunna stödja verksamhetens syfte och drift. Därför föreslår förvaltningen att ett hyresavtal om fem år tecknas med fastighetsägaren AB Sagax för fastigheten Filmkameran 3 på Selaövägen 13 i Högdalen.

Bakgrund

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har idag parkskötseln upphandlad på entreprenad, där avtalen regleras och följs upp av stadsdelsförvaltningens stadsmiljöenhet. Dessa avtal omfattar skötsel, renhållning samt vinterväghållning av park- och naturområden inom stadsdelsnämndens ansvarsområde.

Under år 2023 genomfördes en utredning med syftet att analysera möjligheterna att övergå till egen regi för parkskötsel. Utredningen resulterade i ett inriktningsbeslut (Beslutsprotokoll Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd 2023/78 § 4) där det fastslogs att stadsdelsnämnden ska starta upp en sådan verksamhet i egen regi.

I enlighet med beslutet skulle förvaltningen komma med förslag om uppstart i samband med nämndens verksamhetsplan 2024. Detta genomfördes, och uppdraget är numera formulerat i stadens budget för år 2025. Stadsdelsförvaltningen har under implementeringen sett att vissa arbeten som inte ingår i entreprenörens åtaganden kan påbörjas redan vid halvårsskiftet 2025 samt att resterande parkskötsel och renhållning av park- och naturområden övergår till egen regi den 1 oktober 2025.

Beslutet innebär också en ambition att stärka kvaliteten i parkskötseln genom närmare koppling till stadsdelsförvaltningens övriga ansvarsområden. Genom att driva parkskötseln i egen regi skapas bättre möjligheter att utveckla verksamheten långsiktigt och anpassa den efter förändrade förutsättningar i området, såsom befolkningsutveckling och nya krav på stadens grönområden.

Ärendet

För att klara uppdraget att ta över parkdriften i egen regi behöver stadsdelsförvaltningen ändamålsenliga lokaler för verksamheten. Stadsdelsförvaltningen har genomfört en lokalundersökning för att hitta en passande lokal som är ändamålsenlig och kostnadseffektiv, i första hand inom stadens egna bestånd. Undersökningen har inkluderat både lokaler inom stadsdelsområdet och i angränsande stadsdelar i syfte att säkerställa en bred jämförelse av alla tillgängliga alternativ på marknaden. Målet med processen är att identifiera en lösning som är hållbar, kostnadseffektiv och funktionell.

Vid ett övertagande i egen regi behöver stadsdelsförvaltningen säkerställa tillgången till lokaler som kan rymma verkstad, maskinrum, vilrum, arbetsplatser och garage. Dessutom krävs utrymmen för kontorsplatser, mötesrum, matsal och omklädningsrum med dusch. I lokalen planeras även för plats för att

ta emot Stockholmsjobbare, OSA-anställningar samt bedriva en daglig verksamhet. En preliminär uppskattning visar att cirka 1000 kvadratmeter behövs för inomhusverksamhet samt cirka 1500 kvadratmeter för utomhusförvaring och upplag.



Selaövägen 13 i Högdalens industriområde

Efter en jämförelse av kostnader, funktionalitet och tillgänglighet har lokalen på Selaövägen 13 i fastigheten Filmkameran 3 i Högdalen, bedömts vara den mest kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokalen för verksamheten. Den aktuella fastigheten är i en del av en friliggande byggnad där den totala ytan för stadsdelsförvaltningen uppgår till 1 336 kvadratmeter, varav 447 kvadratmeter nyttjas som kontorsutrymmen och 889 kvadratmeter disponeras som lager. Därtill ingår en tillhörande uppställningsyta utomhus på cirka 350 kvadratmeter.

För att fastigheten ska kunna uppfylla verksamhetens specifika behov krävs vissa anpassningar. En genomgång av lokalens utformning har genomförts i samverkan med fastighetsägaren, och nödvändiga åtgärder har vidtagits för att uppfylla verksamhetens krav på funktionalitet och effektivitet. Dessa anpassningar utförs för att optimera lokalens användning, uppfylla verksamhetens behov och säkerställa en ändamålsenlig arbetsmiljö.

Parallellt förs även en dialog med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning samt andra stadsdelsförvaltningar med fastighetsägaren AB Sagax om möjligheten att hyra övriga ytor i samma byggnad, vilket skulle kunna gynna stadsdelsförvaltningens verksamhet genom att skapa synergieffekter mellan olika funktioner. Genom att samlokalisera fler verksamheter inom samma byggnad kan resurser såsom personal och redskap delas mer effektivt mellan olika enheter, vilket skulle bidra till ökad flexibilitet i drift och underhåll av park- och naturområden samt kostnadsbesparing.

Risker

Även om lokalytan och gården är mindre än vad som initialt bedömdes vara optimalt för verksamheten bedömer stadsdelsförvaltningen att verksamheten kan upprätthållas på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. För att kompensera gårdens storlek och lokalens placering kommer stadsdelsförvaltningen även att ha tre markarrenden i stadsdelsområdet där det är möjligt att ställa upp maskiner, fordon och byggbodur.

En möjlig risk är att projektet försenas på grund av de lokalanpassningar som behöver göras. Projektet kommer att noga planeras och följas upp av förvaltningen för att undvika att det sker.

Ekonomi

Den årliga hyreskostnaden för lokalen på Selaövägen uppgår till cirka 2,3 miljoner kronor per år, vilket resulterar i en total hyreskostnad på 11,7 miljoner kronor under den avtalade femårsperioden.

Driftkostnader uppgår till cirka 230 000 kr per år, varav cirka 145 000 kronor avser uppvärmning och cirka 87 000 kr avser el. En årlig fastighetsskatt om 58 773 kr tillkommer.

De hyresgästpassningar som planeras finansieras inom ramen för den avtalade hyran och inga ytterligare investeringskostnader tillkommer. Stadsdelsförvaltningen bedömer att den föreslagna hyresmodellen är ekonomiskt fördelaktig och långsiktigt hållbar inom ramen för verksamhetens budget, samtidigt som den möjliggör en effektiv etablering och drift av verksamheten.

Tidplan

Tillträde till lokalen är planerad till den 1 juli 2025, med målsättningen att verksamheten ska vara i full drift från och med den 1 oktober 2025. Under perioden mellan tillträde och start av drift kommer lokalen att förberedas och möbleras för att säkerställa ändamålsenlig arbetsmiljö för de anställda. Parallellt med detta kommer nödvändig utrustning och maskiner att inhandlas för att möjliggöra en effektiv och operativ verksamhet vid driftstart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service, av enheten för service och lokaler och stadsmiljöenheten. Ärendet har samrått med stadsledningskontoret den 20 februari 2025 och hyresförhandlingsfunktionen har granskat och förhandlat hyresavtalet med fastighetsägaren AB Sagax.

Ärendet samverkas med de fackliga organisationerna vid förvaltningsgrupp den 11 mars 2025. Arbetstagaruttrände tas upp på förvaltningsgrupp den 11 mars. Risk- och konsekvensanalys genomfördes med medarbetarna den 20 februari 2025

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen strävar efter en jämställd boendemiljö med lika möjligheter för män och kvinnor. Personalen ska arbeta i lokalen med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Förvaltningen bedömer vidare att lokalens utformning och geografiska läge fungerar väl och är könsneutrala. Förvaltningen bedömer att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas i samband med införhyrningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att lokalen på Selaövägen 13 i fastigheten Filmkameran 3 i Högdalen sammantaget ger bäst kvalitetsmässiga förutsättningar för övertagande av parkskötseln i egen regi. Förvaltningen föreslår att Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner inhyrningen av lokalen till hyreskostnad år 1 om cirka 2,6 mnkr.

Lars Wennberg
tf stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lars Wennberg, tf stadsdelsdirektör	2025-03-03
Linda Palo, avdelningschef	2025-03-03