

Handläggare
Jacob Landin
Telefon: 08-50811780

Till
Servicenämnden 2025-12-16

Inhyrning av lagerlokal för nya återbrukscentralen (ÅBC)

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Servicenämnden godkänner inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr.
2. Servicenämnden ansöker om godkännande för inhyrning av lokal, på Frihamnsgatan 56, om 3200 kvm på plan 1 i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:4 med en förstaårshyra om 5 mnkr i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.
3. Servicenämnden ger förvaltningsdirektören i uppdrag att, under förutsättning att godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott ges, teckna hyresavtal enligt vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Serviceförvaltningen arbetar enligt uppdrag från kommunfullmäktige med att planera för etablering av en återbrukscentral för byggmaterial. Då verksamheten i första hand ska drivas i egen regi ska även lokalen som används ägas av Stockholms stad.

Lokalen som föreslås ägs av Stockholms Hamnar AB och är lämplig som lagerlokal och har goda kommunikationer av logistik. Avsedd lokal är i sådant skick så att den går att ställa om till återbruksverksamhet med mindre insatser och är dessutom vakant.

Lokalen är 3 200 kvadratmeter (kvm) vilket ger återbrukscentralen utrymme att växa över tid. Under tiden kan överyta upplåtas till andra verksamheter inom staden för korttidsförvaring. Hyreskostnad år 1 uppgår till ca 5 mnkr.

Bakgrund

Serviceutskottet fick 2025 i uppdrag av kommunfullmäktige att ”planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi (2.1)”. Uppdraget har justerats till att ”...etablera en återbrukscentral...” och att det ska utföras under 2026.

Uppdraget drivs i projektform på serviceförvaltningen i samarbete med bland annat miljöförvaltningen. Sedan starten har projektet arbetat för att hitta en lämplig lokal för denna verksamhet.

Generell kravspecifikation för lokal för återbrukscentral

Följande behov har identifierats för att kunna bedriva återbrukscentral:

- Belägen i fastighet ägd inom kommunkoncernen
- Minst 3 000 kvm
- Hela lokalen i ett våningsplan
- Goda kommunikationer för transporter
- Lokal som lämpar sig väl för lagerbutik
- Lokal som kan anpassas för studiebesök och utbildning.

Sökandet efter lokal

Under första delen av 2025 var inriktningen att placera återbrukscentralen i en lokal, ägd av S:t Erik Markutveckling AB, i kvarteret Bryggmästaren i Ulvsunda. Den tilltänkta lokalen är 15 000 kvm och stora investeringar skulle krävas för att göra den lokalen lämplig för verksamheten. I juni 2025 beslutade projektets styrgrupp att Bryggmästaren inte var lämplig för verksamheten och avskrev lokalen som alternativ.

Samtidigt undersöktes stadens bestånd av lämpliga lokaler.

Stockholms Hamnar AB presenterade en lokal som bedömdes vara aktuell.

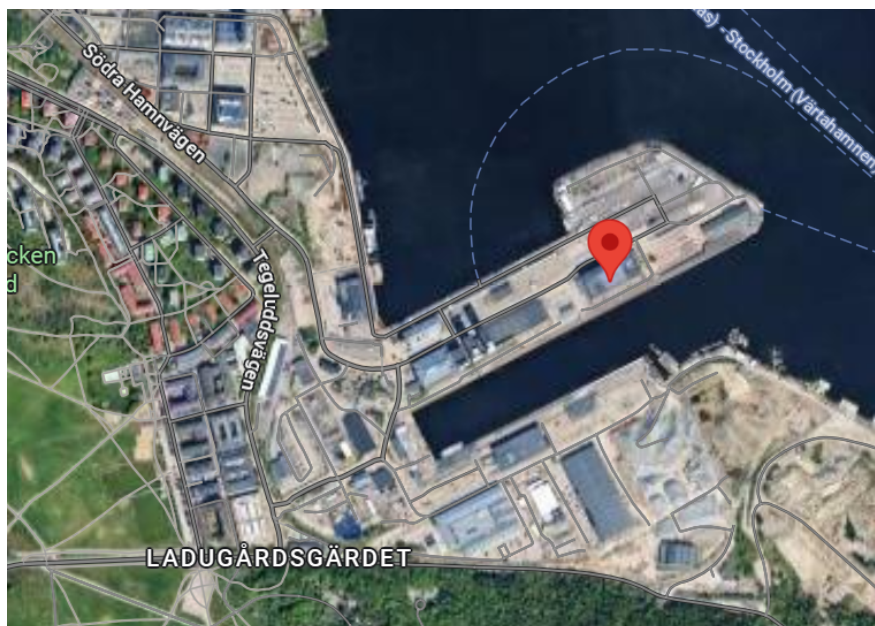
Magasin 6 på Frihamnsgatan 56

I juli 2025 inleddes dialog med Stockholms Hamnar AB om en lokal i Magasin 6 (Ladugårdsgärdet 1:4) på Frihamnsgatan 56. Magasin 6 är en lagerfastighet i Frihamnen. I byggnaden som är väl anpassad för logistikverksamhet finns idag flera verksamheter som liknar återbrukscentralens, exempelvis auktionshus och antikvitetshandlare.

Ärendet

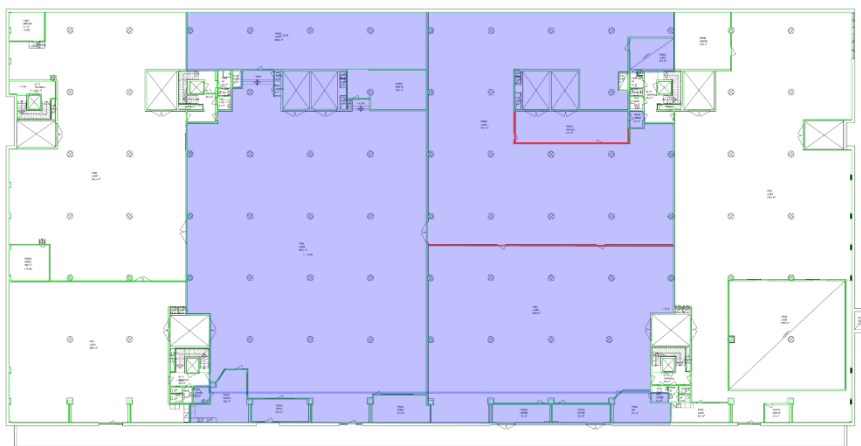
Lokal

Lokalen som ärendet avser är belägen på Frihamnsgatan 56 i Magasin 6 (Ladugårdsgärdet 1:4).



Illustrationen visar satellitbild över Frihamnen, där Magasin 6 är markerad med röd symbol.

Fastigheten ägs av Stockholms Hamn AB. Lokalen omfattar totalt ca 3 200 kvm fördelat på två delar i ett plan, så kallade skepp (se markering i bild nedan). Lokalen är belägen två trappor upp med god tillgänglighet via flera trapphus, personhissar och flera större varuhissar avsedda för tyngre transporter. Lokalen är fördelad på två skepp och ca 1 600 kvm vardera och går att dela av. Lokalen är i sin helhet vakant.



Illustrationen visar planritning över plan 2 i Magasin 6, där aktuella delar att förhyra är markerade i blått. Röda streck markerar befintliga, lätta innerväggar som kan bli aktuella att riva, helt eller delvis.

Lokalen har ett skick som bedöms som acceptabelt. Behov av ytskiktsrenovering och mindre tillgänglighetsanpassning finns. I vissa delar av lokalen bedöms skicket vara sådant som kräver mindre insatser från hyresvärd för att göra uthyrningsbart. Vissa funktioner behöver också tillskapas för att göra lokalen lämplig för återbruksverksamhet. Det är bland annat installation av pentry samt att göra öppningar i innerväggar för att möjliggöra trucktransporter.

Utgångspunkten är att utifrån tilldelad budget minimera byggåtgärder för verksamhetsanpassning till förmån för maximal lokalyta.

Hyesavtal

Hyesavtalet föreslås löpa på i tre år med nio månaders uppsägningstid. Målet är att avtalet kan tecknas under första kvartalet 2026 så att tillträdet kan ske så snart det är möjligt givet eventuella hyresgästpassningar. Förslaget till hyresavtal kan överlåtas till annan part inom kommunkoncernen.

Förslaget till hyresavtal innehåller också en klausul som reglerar förtida uppsägning i händelse av att budgetuppdraget att driva återbrukscentralen i servicenämndens regi inte finns med i budget för 2027, med sista dag för uppsägning 2026-10-31, respektive 2028 med sista dag för uppsägning 2027-10-31.

Ekonomi

Kommunfullmäktige har i budget 2026 i central medelsreserv 2 avsatt 10 mnkr för etablering av återbrukscentral för att öka cirkulariteten i stadens byggande verksamheter. Verksamheten beräknas ha 1 mnkr i intäkter under 2026. Projektet har sökt klimatinvesteringsmedel om 0,8 mnkr för investeringar i verksamheten under 2026.

Hyeskostnader

Hyran uppgår till 5 440 tkr/år. Hyresvärden erbjuder samtidigt en hyresrabatt om totalt 843 333 kr fördelat över hyresperioden. Hyresrabatten återbetalas i händelse av förtida uppsägning. Den totala hyran under avtalstiden blir därför 15 477 tkr.

Driftskostnaden (värme, vatten, VA, ventilation) hanteras som ett driftskostnadstillägg med ett schablonbelopp om 90 kr/kvm och år, vilket motsvarar totalt 288 tkr/år.

Lokalens andel av fastigheten (9 procent) genererar vid hyrestidens början en kostnad för fastighetsskatt om 61 tkr/år

Indexklausulen i avtalet innebär att bashyran utgörs av 80 procent av hyresbeloppet och 80 procent av fasta hyreskostnadstillägg för drift.

Den totala kostnaden för lokalen 2026 blir 4 465 tkr.

Den totala kostnaden för lokalen första 12 månaderna blir 5 159 tkr.

Engångskostnader, inventarier och övriga driftkostnader

Utöver ovan angivna kostnader kommer etableringen av återbrukscentralen att innebära kostnader av engångskaraktär till exempel hyresgästpassningar, flytt- och transportkostnader, it/datainstallationer, passagesystem, brandsäkerhetsutrustning och

komplettering av möbler. Då det till viss del är fråga om lagerverksamhet finns investeringsbehov kopplat till pallställage, lagermaskiner och intern laddinfrastruktur. Projektets driftkostnader utgörs främst av löner till personal som projektet har för avsikt att rekrytera.

Återbruk

I iordningställandet av lokalen är en absolut målsättning är att återbruk ska ske i så hög utsträckning som möjligt. Målet för återbruk i fråga om möbler är 100 procent.

Till detta kommer övriga driftkostnader för till exempel avfallshantering, städning, kopiering, IT/AV-utrustning, arbetskläder och kontorsmateriel.

Serviceförvaltningen bedömer att driftkostnaderna ska rymmas inom den av kommunfullmäktige tilldelade budgeten för projektet om 10 mnkr.

Tidplan

Serviceförvaltningen avser driftsätta återbrukscentralen under det första halvåret 2026. Detta förutsätter följande:

- Samråd med stadsledningskontoret 2025-11-28,
- Löpande dialog med huvudskyddsombud om lokalens utformning,
- Genomförandeärendet för inhyrning av lokalen föreläggs i servicenämnden, 2015-12-16
- Genomförandeärendet för inhyrning av lokalen föreläggs i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, februari 2026,
- Efter erforderliga beslut har fattats tecknas hyreskontrakt, lokalen iordningställs, hyresgästanpassningar genomförs och inflyttning sker.

Osäkerheter och risker

Att etablera en ny verksamhet inom Stockholms stad, som det är fråga om i detta uppdrag, kräver en långsiktig, strategisk inriktning. Samtidigt drivs uppdraget i projektform och är endast finansierat i ett år. Att teckna ett hyreskontrakt om 36 månader är en risk där serviceförvaltningen riskerar att stå med en stor lokal i händelse av att uppdraget skulle upphöra i framtida budgetar. Eftersom ett avtal med kortare bindningstid skulle medföra en betydlig högre hyra har förvaltningen inte bedömt det ekonomiskt försvarbart. I förslaget till hyresavtal hanteras denna risk därför med en klausul om rätt till förtida uppsägning om denna risk skulle falla ut.

Det finns en generell risk för såväl ökade kostnader som förseningar i alla lokalprojekt där det ingår verksamhetsanpassningar. Utifrån serviceförvaltningens uppdrag från kommunfullmäktige är inhyrningen av lokalen en förutsättning. I detta fall är det en för

staden ny verksamhet som ska etableras och prövas att driva i egen regi. Det innebär att arbetet för att iordningställa lokalen innehåller många osäkerheter och är del av en lärprocess. Ett uttalat mål i planeringen är att utifrån given budget minimera anpassningar i form av byggåtgärder i syfte att maximera lokalyta.

Jämställdhetsanalys

Serviceförvaltningen anser att den nya lokalförhyrningen fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder utifrån ett jämställdhetsperspektiv behöver vidtas.

Tillgänglighet

Lokalen kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare. Utformningen kommer att genomlysas av tillgänglighetsexpert.

Arbetsmiljö

Personalen som ska arbeta i lokalerna är ännu inte rekryterad och bedöms kunna vara på plats tidigast i andra kvartalet 2026. Planeringen för såväl lokal som arbetsmiljöfrågor utgår dock från att lokalen i huvudsak ska användas för lagring och lagerarbete, vilket är vad lokalen använts till av föregående hyresgäst. Moment som till exempelvis arbete med truckar lagerarbete i lokalen behöver beaktas särskilt. Inte minst i samband med besök och utbildning. Även visst kontorsarbete kommer att bedrivas i lokalen, men då i särskilda utrymmen, avskilda från lagerarbetet och med sedvanliga krav på arbetsmiljö för kontor.

Den fortsatta planeringen, och iordningställandet av lokalen, kommer ske i dialog med skyddsombud med start i januari 2026, och så snart det finns personal kommer en risk- och konsekvensbedömning att genomföras med dessa. Då detta är en ny verksamhet med en ny personalkategori för serviceförvaltningen kommer rutiner och arbetssätt att tas fram i samråd och med stöd av med bolag och förvaltningar som bedriver liknande lagerverksamhet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Hyresförhandlingsfunktionen har genomfört en bedömning av hyresavtalet. Dialog kring planerad ny verksamhet i återbrukscentralen har inletts med huvudskyddsombud. Ett formellt samråd har hållits 2025-11-28 med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att servicenämnden godkänner förvaltningens genomförandeärende och överlämnar det till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott för godkännande

och ger förvaltningsdirektören i uppdrag att, efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, teckna ett hyresavtal enligt vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår slutligen att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Charlotte Goliath
Förvaltningschef
Serviceförvaltningen

Bilagor

Bilaga 1 - Hyreskontrakt

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Charlotte Goliath, Förvaltningschef	2025-12-05