

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 0850803360

**Till**  
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

## Inriktningsbeslut nytt förvaltningshus

### Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förhyrning av lokaler för stadsdelsförvaltningen inom fastigheten Stranninge 1 till en årskostnad om ca 10,24 mnkr av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, i enlighet med detta tjänsteutlåtande
2. Nämnden beslutar att uppdra till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut
3. Nämnden beslutar om att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om inriktning för hyra av nya förvaltningslokaler.

### Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har, tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB tagit fram ett förslag på nya förvaltningslokaler i fastigheten Stranninge 1 i Tensta. Förslaget innebär att de delar av stadsdelsförvaltningen som idag sitter på Fagerstagatan 13-15 i Lunda flyttar till fastigheten Stranninge 1 i centrala Tensta efter att det huset totalrenoverats och anpassats efter förvaltningens önskemål. Den totala årshyran för förvaltningslokalerna beräknas uppgå till ca 10,24 mnkr. Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förhyrningen av lokalerna i Stranninge 1 av Micasa Fastigheter i Stockholm AB och att nämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut. Förhyrningen förutsätter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

### Bakgrund

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning sitter idag i lokaler på Fagerstagatan 13-15 i Lunda industriområde sedan flytten från Tensta 2008. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har uppdragit åt förvaltningen att finna nya lokaler för placering i centrala Tensta.

En behovsanalys har genomförts under 2019. Inriktningen för analysen var att samtliga medarbetare som idag sitter i

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

förvaltningens lokaler på Fagerstagatan 13-15 skulle lokaliseras till det nya förvaltningshuset. Övriga medarbetare inom förvaltningen berörs inte av flytten.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för kansli och kommunikation i samarbete med samtliga andra avdelningar inom förvaltningen.

### **Ärendet**

#### *Historik*

Sedan flytten till Lunda har flera alternativa placeringar undersökts genom åren och ärendet har vid flera tillfällen varit uppe för beslut i stadsdelsnämnden. Av främst ekonomiska skäl har de olika alternativen visat sig vara ogenomförbara och samtliga tidigare inriktningsbeslut i ärendet har sedermera upphävts.

#### *Nuläge*

Det finns en stark vilja och ett stort behov av att förvaltningen ska placeras närmare medborgare och närmare kollektiva färdmedel. De lokaler som stadsdelsförvaltningen idag disponerar på Fagerstagatan 13-15 är på totalt 4178 kvm och kostar omkring 4,4 mnkr årligen exklusive tilläggskostnader (5,3 mnkr med tillägg). Totalt arbetar omkring 240 personer inom förvaltningen på adressen.

De hyresavtal som förvaltningen har för Fagerstagatan löper ut i slutet av 2021 och måste omförhandlas innan dess. De befintliga avtalen ger en hyresnivå på omkring 1050 kronor per kvadratmeter, vilket får betecknas som mycket förmånligt. Det är rimligt att anta att en omförhandling kommer att innebära betydligt höjda hyreskostnader för Fagerstagatan, inte minst sedan fastigheten bytt ägare sedan avtalen tecknades. Det är idag inte möjligt att hitta lokaler till liknande hyresnivåer i Tensta, alla förändringar kommer således att innebära höjda hyreskostnader som ska finansieras inom ordinarie ram.

#### *Förutsättningar för en ny lokal*

Stadsdelsförvaltningen har fått i uppdrag att undersöka möjligheterna för en flytt av de medarbetare som idag sitter på Fagerstagatan till en mer central placering i Tensta. En placering i Tensta kan, utöver en utökad närhet till medborgare och besökare, också innebära en ökad rörelse och trygghet på platsen samt ha en stärkande effekt på det lokala näringslivet.

#### **Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning**

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

Lokalerna ska vara kostnadseffektiva och yteffektiva samtidigt som förvaltningens behov ska täckas beträffande inomhusklimat,

mötesrum, reception, arkiv, arbetsplatser och infrastruktur. Tillgängligheten för både besökare och medarbetare ska vara god och säkerheten ska stärkas för förvaltningens medarbetare.

Befintligt lokalutbud av större lediga lokaler i Tensta är dock begränsat och att bygga en helt ny förvaltningshusbyggnad har visat sig bli för kostsamt.

I genomlysningen av lokalutbudet i Tensta har förutsättningarna för en ny förvaltningslokal i kvarteret Stranninge 1 undersökts. Stranninge 1 är det före detta servicehuset på Elinsborgsbacken. Fastigheten ägs och förvaltas idag av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) och står delvis tomt idag. Förvaltningen har med Micasa diskuterat en lösning för användandet av hus 35 (Elinsborgsbacken 3) och hus 36 (lågdelan mellan Elinsborgsbacken 3 och 5) som förvaltningsbyggnad.

#### *Elinsborgsbacken*

Det bedöms som möjligt att inrymma de delar av stadsdelsförvaltningen som idag sitter på Fagerstagatan i hus 35 och 36 på Elinsborgsbacken i Tensta. En lösning som skulle innebära att förvaltningens behov av arbetsplatser, besöksrum, infrastruktur, tillgänglighet och säkerhet möts kan åstadkommas i den aktuella fastigheten. Micasa kommer att renovera fasad och tak på fastigheten och i samband med detta planeras för solceller på taket. Huset kommer också att stambytas samt renoveras invändigt och en ny planlösning kommer delvis implementeras. Därtill kommer balkonger att glasas in och en ny huvudentré och reception att tillskapas på innergården.

Källarplanet kan utöver arkiv också inrymma förråd och teknikutrymmen. Besöksrum kommer samlas på bottenvåningen, i direkt anslutning till reception och vakt, med separata ingångar för personal och besökare. Det är sannolikt att flertalet mötesrum också placeras på bottenvåningen. Myndighetsutövande verksamheter som hanterar känslig personinformation placeras högre upp i fastigheten för att förhindra insyn.

Exakta planlösningar och inplaceringar av verksamheterna kommer att utredas närmare och presenteras inför ett genomförandebeslut. Husets konstruktion kommer dock att göra att flertalet medarbetare sitter två och två alternativt i enskilda kontor.

Det har undersökts huruvida verksamheter som idag inte är lokaliserade på Fagerstagatan, såsom Prevention och trygghet samt

#### **Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning**

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

medborgarkontoret, skulle kunna inrymmas på Elinsborgsbacken. Det bedöms dock inte som möjligt av utrymmesskäl.

Stadsdelsförvaltningen har idag verksamhet inom fastigheten. Tillsammans med Micasa kommer förvaltningen att ta höjd för att dessa ska påverkas så lite som möjligt av ombyggnation och flytt. Det innebär att renovering och ombyggnad planeras att genomföras i etapper för att störningarna på den befintliga verksamheten ska minimeras.

Nuvarande detaljplan tillåter ej kontor i fastigheten. Med anledning av detta kommer Micasa att ansöka om ett tidsbegränsat bygglov. Ett sådant ges om max 10 plus 5 år.

#### *Ekonomi*

Totalt sett beräknas ytan för lokalerna på fastigheten Stranninge 1 till 4213 kvm. Den föreslagna hyresnivån är 1800 kr/kvm i grundhyra med ett hyrestillägg för lokalanpassningar på 15 år om 632 kr/kvm. Den sammanlagda årshyran uppgår till ca 10,24 mnkr. Hyrestillägget föreslås löpa på 15 år och regleras utifrån gällande årsränta som revideras i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade låneräntan för aktuellt verksamhetsår.

Utöver den kommande hyresnivåökningen kommer en engångskostnad för själva verksamhetsflytten att tillkomma. Så även kostnader för utrustning av de nya lokalerna med infrastruktur, möbler, utrustning samt övriga inventarier. Förvaltningen strävar efter att återanvända så mycket som möjligt av den befintliga utrustningen och de befintliga inventarierna. Vad gäller övriga kostnader, som måste hemställas hos kommunstyrelsen om utökad investeringsram, har förvaltningen för avsikt att återkomma i samband med verksamhetsplan 2021.

#### *Kommande arbete*

Under förutsättning att inriktningsbeslut fattas och att kommunstyrelsens ekonomiutskott medger att förvaltningen går vidare med ärendet kan arbetet med att ta fram ett genomförandeärende vidtas. Ett sådant ärende ska bland annat innehålla en fördjupad ekonomisk redovisning, godkända riskbedömningar, en genomarbetad planlösning och en detaljerad tidsplan.

Projektet kommer att ledas av en *styrgrupp* bestående av förvaltningens ledningsgrupp. Projektägare är stadsdelsdirektören och projektledare utses av projektägaren. En huvudansvarig

#### **Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning**

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

*projektgrupp* ska tillsättas för att hålla samman arbetet och föra diskussionerna med fastighetsägaren. I projektgruppen deltar bland annat projektledare.

För att kunna nå en hållbar planlösning måste verksamheterna delta i utformandet av sina arbetsplatser och placering i fastigheten. Därför ska *arbetsgrupper* tillsättas med representanter för verksamheterna för att i största möjliga mån kunna tillvarata synpunkter och önskemål. Det är av största vikt att de berörda medarbetarna ska informeras löpande och ärendet ska också förhandlas enligt 11 § medbestämmandelagen (MBL).

Om ärendet fortlöper enligt plan kan ett genomförandeärende kunna behandlas under kvartal 2-3 2020. Inflyttning kan komma att bli aktuell under slutet av 2022. En beställning behöver då vara Micasa tillhanda innan årsskiftet.

### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen föreslår att Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förhyrning av lokaler för stadsdelsförvaltningen inom fastigheten Stranninge 1 till en årskostnad om ca 10,24 mnkr av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Vidare föreslås nämnden besluta att uppdra till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut. En förutsättning för att kunna gå vidare med processen är att inriktningsbeslutet godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsförvaltningen föreslår därför avslutningsvis att stadsdelsnämnden beslutar om att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om inriktning för hyra av nya förvaltningslokaler.

Fredrik Jurdell  
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson  
Avdelningschef

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

### **Bilagor**

1. Hyresoffert nytt förvaltningshus – förslag från Micasa.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdelsdirektör	2019-11-12
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2019-11-12