

Handläggare
Jonas Eliasson
Telefon: 08-50803378

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Inhyrning av förvaltningskontor för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, fastigheten Stranninge 1

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förhyrning av lokaler för stadsdelsförvaltningen inom fastigheten Stranninge 1 till en årskostnad om ca 10,2 mnkr av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, i enlighet med detta tjänsteutlåtande
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om genomförande för hyra av nya förvaltningslokaler.
3. Under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen ges stadsdelsdirektör Fredrik Jurdell i uppdrag att, efter hyresförhandling är genomförd, teckna hyresavtal för inhyrningen.

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning sitter i idag i lokaler på Fagerstagatan 13-15 i Lunda industriområde. Vid kommande hyresförhandling är det sannolikt att hyran kommer att öka kraftigt. Förvaltningen har under många år letat efter en ny lokal för förvaltningskontoret då det nuvarande läget är isolerat. Det finns en önskan att förvaltningskontoret ska ligga närmare ett större centrum för bättre tillgänglighet och närhet till medborgarna. I detta ärende föreslås att Spånga-Tensta flyttar sitt förvaltningskontor till Micasas fastighet Stranninge 1, på Elinsborgsbacken, nära Tensta centrum. Fastigheten har tidigare varit servicehus, men har tömts då behovet av renovering är stort. Micasa söker ett tillfälligt bygglov på 10+5 år, renoverar och anpassar lokalerna efter Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings behov, med arbetsplatser, mötesutrymmen och en publik del med besöksrum och reception för medborgare och andra besökare. Under hyrestiden finns tillfälle för Micasa att

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

ansöka om ändrad detaljplan för att möjliggöra ett permanent lov för kontor i fastigheten.

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 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 på avdelningen kansli och kommunikation i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

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 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 idag.

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

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

således att innebära höjda hyreskostnader som ska finansieras inom ordinarie ram.

Fastigheten

Fastigheten Stranninge ägs och förvaltas idag av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) och står delvis tomt. Förvaltningen har med Micasa diskuterat en lösning för användandet av hus 35 (Elinsborgsbacken, 3, högdelen) och hus 36 och 38 (lågdelar) som förvaltningsbyggnad.

Idag är fastigheten klassad som en vård- och omsorgsfastighet. För att kunna använda de tänkta lokalerna till kontor måste ett bygglov sökas för ändrad användning. Detaljplanen som fastigheten ligger inom tillåter idag inte en sådan ändring permanent, därför ansöker Micasa om ett tillfälligt bygglov. Bygglovet söks för den maximala tid som är möjligt, 10+5 år. Under hyrestiden finns möjlighet att påbörja ett arbete med en detaljplaneändring för permanent kontorsverksamhet i byggnaden. Detta ansvarar i så fall Micasa för. Förhandsbesked för detaljplaneändring är inte möjligt att få.

Då högdelen i huskroppen idag, till större delen, inrymmer bostadslägenheter om 1 rum och kök blir planlösning till viss del styrd av befintliga väggar, fönstersättning och andra strukturer. Bygglovets art ger att stadsbyggnadskontoret ställer krav på en plan för återställande när det tillfälliga lovet går ut. Därför är Micasa till viss del begränsade i sina möjligheter att genomföra ändringar i fastigheten.

Huset byggdes 1970, det har gjorts en större renovering 1992, samt löpande underhåll fram till dags dato. Dock är fastigheten i sin helhet nu i behov av renovering och uppdatering av installationer. I och med att den del av huset som stadsdelsförvaltningen önskar hyra, ska byggas om, passar Micasa även på att göra större underhållsarbeten. För detta gick de upp med ett genomförandeärende i december 2019.

Placering

Förvaltningskontoret i liggande förslag sträcker sig över tre huskroppar. Hela höghuskroppen på Elinsborgsbacken 3, samt låghusdelarna mellan nummer 3 och 5, samt 5 och 7.

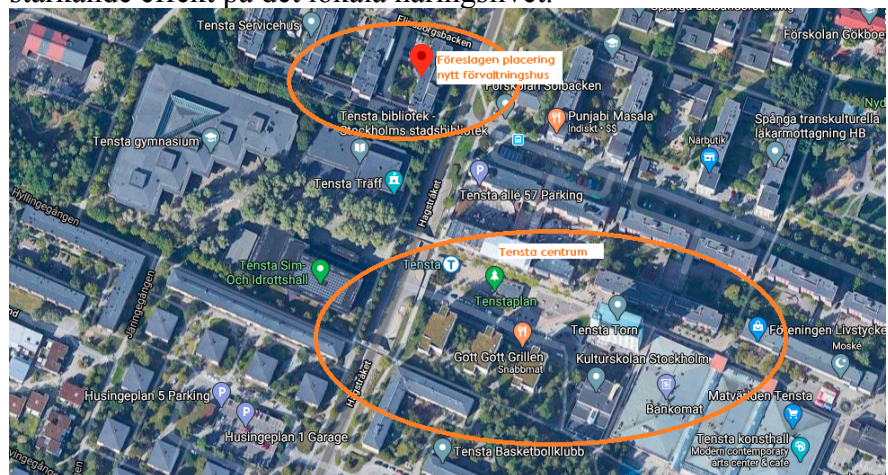
Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

Elinsborgsbacken



Den föreslagna nya placeringen, i direkt anslutning till Tensta centrum, med buss- och tunnelbaneförbindelser, gör att lokalen blir betydligt mer tillgänglig för medborgarna. Placeringen kan också innebära en ökad rörelse och trygghet på platsen samt ha en stärkande effekt på det lokala näringslivet.



Planlösning, förslag

Förvaltningen har i utredningsskedet ställt ett antal krav på funktioner och ytor i det nya kontoret. Prioriterat har varit att fastigheten ska;

- Möjliggöra kontorsplatser för samtliga medarbetare som ska flytta med till det nya förvaltningskontoret.
- Utformas så att ytor för besökare och ytor för personal är separerade, för ökad säkerhet och trygghet.
- Ha ett adekvat antal mötesrum, där ett av mötesrummen är så stort att det kan hållas nämndsammanträden, utbildningar och internkonferenser där.
- Möjliggöra adekvata och fungerande flöden för personal, material, besökare och dokument.
- Ha besöksrum i anslutning till entrén, utrustade med utrymningsväg, larm och med höga krav på ljuddämpning.
- Ha en god och trivsamt arbetsmiljö.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

Planlösningen i sin helhet finns illustrerad i bilaga 1.

Entréplan

Entréplanet ligger inrymt i markplansvåningarna på Elinsborgsbacken 3, samt i låghusdelarna mellan hus 3 och 5, samt 5 och 7. En ny huvudentré föreslås att byggas till höghusdelen för att ge ett välkomnande intryck, samt en väl fungerande reception och väntutrymme för medborgarna. I direkt anslutning till receptionsområdet ligger 14 besöksrum. I besöksrummen tas samtliga besök till förvaltningskontorets medarbetare emot. Inga besök ska i och med detta längre tas med in i själva kontorsdelarna av huset. Besöksrummen ljudklassas enligt sekretessnivå och samtliga rum har en ingång för besökare och en för personalen. Ingången för personal fungerar även som utrymningsdörr om behov skulle uppstå.

Utöver besöksdelarna inrymmer entréplanet även arbetsplatser, utrymmen för vaktmästeri, varumottagning, postsortering och andra stödfunktioner. Det finns kontorsarbetsplatser samt en konferensdel som placeras i låghusdelen mellan Elinsborgsbacken 5 och 7. Konferensdelen har även en egen entré som kan användas vid interna konferenser, utbildningar eller nämndsammanträden. Utöver ett stort konferensrum för upp till 150 personer, finns ytterligare sex mötesrum för mindre möten. Det stora rummet kommer att kunna delas i tre mindre rum vid behov för att erbjuda effektivare lokalanvändning.

Källarplan

På källarplan kommer inrymmas omklädningsrum för personal, samt omklädning för vaktmästeri och städ. Utöver det finns ett arkiv på cirka 130 kvm, samt förrådsutrymmen.

Kontorsplan

På 1 till 4 trappor i höghusdelen är majoriteten av kontorsarbetsplatserna placerade. Samtliga plan har, i det närmaste identisk planlösning, förutom på 2 trappor, där förvaltningskontorets matsal är planerad. För att hålla nere kostnaderna och möjliggöra en eventuell återställning till bostadslägenheter, har Micasa och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning kommit överens om en kontorslösning med mindre rum, som rymmer 2-4 personer. Utöver kontorsrum finns ett antal samtals/mötesrum, förråd, kopierings- och postrum, pentry för dryck på varje våningsplan samt utrymme för ytterligare sex personer att sitta i smålandskap.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

Matsalen på plan 2 är dimensionerad för 75 personer åt gången. Planen är att matsalen ska vara delbar, för att bättre nyttja ytan. Före och efter lunchtid kan då den större delen användas som mötesrum, samtidigt som den mindre delen fortfarande möjliggör för att ett mindre antal personer kan äta eller fika.

Det finns, med nuvarande inredningsförslag, plats för samtliga medarbetare som ska flytta med till det nya tänkta förvaltningskontoret att få fasta arbetsplatser. Om det i framtiden finns ett ökat behov av arbetsplatser kommer stadsdelsförvaltningen att se över arbetssätten för att möjliggöra detta. Till exempel genom att vissa grupper, med låg belägningsgrad på arbetsplatsen, övergår till ett arbetssätt med flexibla platser. Det kommer även att finnas utrymme att se över användning av samtals- och mötesrum på kontorsplanen.

Ekonomi och hyresavtal

Hyresavtalet kommer att tecknas på 10+5 år. Det kommer därmed att vara möjligt för stadsdelsförvaltningen att kliva av avtalet efter 10 år. Dock måste resterande del av tilläggshyran för lokalanpassningarna då betalas i sin helhet vid det tidigare frånträdesdatumet. Till detta ärende biläggs en hyresoffert (bilaga 3). Ett hyresavtal kommer att formuleras och undertecknas i det fall genomförandeärendet blir godkänt.

Finansiering för projektet är inför detta genomförandeärende uppdelat i tre delar. En grundhyra, en tilläggshyra för lokalanpassning samt tillkommande kostnader utöver grund- och tilläggshyra. Hur fördelningen ligger över dessa tre kategorier finns specificerat i bilaga 2.

Grundhyran är satt till 1800 kronor per kvadratmeter. Enligt Datscha ser hyresnivån i området ut enligt nedan:

	Hög standard	
Låg	1000	1600
Mellan	1400	1900
Hög	2100	2400

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax

spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

	Lägre standard	
Låg	800	1400
Mellan	1100	1750
Hög	1700	2100

Enligt Micasas egen jämförelse i Datscha var resultatet följande:

	Låg	Medel	Hög
Forum	900	1200	1600
Newsec	1600	1900	2400
Cushman & Wakefield	900	1300	2000

Micasa anser därmed att grundhyresnivån är rimlig för området med tanke på att kontoret blir helt nyrenoverat.

Utöver grundhyran tillkommer en investering för lokalanpassning som skrivs av under en 15-årsperiod. Investeringen för lokalanpassningen är cirka 36 mnkr, den årliga amorteringen blir cirka 2,4 mnkr. Räntekostnaden över 15 år beräknas till cirka 2 mnkr. För ytterligare detaljer se bilaga 3. Det har dock identifierats behov av tillkommande anpassningar. Kostnaden för dessa lokalanpassningar kommer att få beställas utöver ovanstående offererat pris. Ytterligare lokalanpassningar som behövs är:

- Mötesrummen ska ha en digital bokning, kanalisation för att åstadkomma detta.
- Alla rummen utrustas med fast nätverk en för varje arbetsplats.
- Arkivutrustning och plattformshiss inom arkivytan.

Den inhyrda lokalytan beräknas till 4213 kvm. Det ger följande nyckeltal:

Fakta lokalanpassning Stranninge 1, förvaltninghus Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning	
<i>Basfakta</i>	
Tidplan för färdigställande	Augusti 2022
Antal arbetsplatser (fasta)	253
<i>Ekonomiska nyckeltal</i>	
Total projektkostnad, hyrestillägg	36 127 956
Hyreskostnad bashyra	7 583 400
Hyrestillägg, år 1	2 661 426
Total hyreskostnad, år 1	10 244 826
Direktfinansiering i projektet	0 mnkr
Area BRA (kvm)	4213 kvm
Årshyra per fast arbetsplats, år 1	40 493
Kvm per fast arbetsplats	16,7 kvm

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

Hyreskostnaden per arbetsplats är ca 12 000 kronor mindre än exempelvis Norrmalms stadsdelsförvaltning efter deras flytt 2017. Detta är rimligt då hyran är lägre i Tensta än på Norrmalm, samt att Spånga-Tensta har cirka 1-2 kvm mindre yta per arbetsplats.

Utöver detta kommer kostnader att tillkomma utöver grundhyra och tilläggshyra. Framför allt har följande områden identifierats som sådana som kan leda till ytterligare kostnadsposter:

- Data och IT
- Möbler och inventarier
- Skyltning
- Flyttkostnader
- Konsultkostnader
- Arkiv
- Oförutsedda kostnader och tillägsbeställningar

Med stöd av erfarenheter från andra förvaltningar har en grov kostnadsuppskattning gjorts för dessa poster på cirka 12 mnkr fördelat ungefär enligt följande

Post	Kostnad
Data och IT	1 500 000
Möbler och inventarier	6 500 000
Skyltning	150 000
Flyttkostnader	700 000
Konsultkostnader	800 000
Arkiv	600 000
Oförutsedda kostnader/risk	2 000 000
Total kostnad	12 250 000

Dessa investeringar ska hanteras inom driftbudget och måste planeras i nämndens löpande ekonomiska arbete.

Projektet, nästa steg

Om detta genomförandeärende godkänns påbörjas arbetet med att förbereda förvaltningen för flytt. Detta innebär en rad arbetsuppgifter som kräver att någon utses att driva och bevaka respektive uppgift. Stadsdelsförvaltningen har idag en styrgrupp vars arbete kommer att löpa vidare fram till projektet är avslutat och som ansvarar för att projektet bemannas. Följande områden har identifierats som prioriterade i det, eventuella, fortsatta arbetet:

- Framtagande av en detaljerad tidplan för att undvika längre perioder av tomgångshyra vid till- och frånträde. Samt bevakning av uppsägningstider för nuvarande inhyrning.
- Fortsatt nära samarbete med Micasa under detaljprojektering
- Inrättande av arbetsgrupper med ansvar för att driva arbetet med inventarier och inredning vidare. Detta arbete ska inkludera inventering av befintliga möbler och inventarier med fokus på återbruk. Planering för inredning, teknisk utrustning och skyltning som inte ingår i projektet.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

- Avtal och upphandling, uppsägning av befintliga avtal och tecknande av nya, exempelvis för kaffemaskiner, städning, larmtjänster, elavtal och så vidare. Även upphandling av flyttfirma, möbler, IT-utrustning, skyltar med mera.
- Starta upp ett delprojekt med fokus på arbetsätt med utgångspunkt i de nya lokalerna. I detta arbete bör även underprojekt genomföras gällande digitalisering, rensning och genomgång av arkiv med mera.

Risker

Riskerna i ett så pass stort projekt som detta är flera. De mest framträdande är:

- Försenad tidplan. Eftersom kontoret kommer inrymmas i en befintlig fastighet som ska byggas om finns alltid risken att oförutsedda förutsättningar visar sig vid rivning och ombyggnation. Det kan handla om farliga material som måste saneras, kanalisation som inte stämmer, skador som inte upptäckts och så vidare. Tidplanen, i sin nuvarande form, är rimlig. Men skulle flertalet komplikationer uppstå finns en risk att tidplanen förskjuts. För att minimera den risken har Micasa valt att påbörja rivningen redan under maj månad, då huset oavsett behöver renoveras. Detta gör att projekteringen kan anpassas till husets förutsättningar under den fortsatta planeringen.
- Överskriden budget: Projektet är omfattande och inkluderar kostnader för både stadsdelsförvaltningen Spånga-Tensta och Micasa. Det kan i förväg vara svårt att identifiera alla kostnader kopplade till ett så pass stort projekt. Framför allt för stadsdelsförvaltningen som inte har samma projektvana som Micasa. Svårast att förutse är de indirekta kostnaderna, som den tid som krävs inom olika personalgrupper för att hantera projektets olika faser. Däremot har flertalet förvaltningar inom staden genomfört stora ombyggnations- och flyttprojekt de senaste åren. Dessa förvaltningars erfarenheter är av största vikt att samla in och lära av. Inför detta genomförandeärende har Norrmalms stadsdelsförvaltning och Östermalms stadsdelsförvaltning kontaktats för att fråga efter kostnaderna för förvaltningen i samband med stora flyttprojekt. Utöver detta görs kontinuerliga uppföljningar med Micasa och rutiner för tillägsbeställningar och ekonomisk redovisning följs upp allt eftersom.
- Ställtider samt överlappande hyreskontrakt vid flytt: En risk att ta i beaktande är att tiden mellan tillträde till den nya lokalen och frånträde från den gamla, avtalsmässigt inte

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

överlappar för mycket. Långa överlapp leder till höga kostnader för dubbla hyror. Detta kommer stadsdelsförvaltningen jobba för att motverka genom att utse ansvariga för uppföljning av liggande avtal. Den ansvarige bevakar uppsägningstider, håller en löpande dialog med den nuvarande fastighetsägaren, Micasa och projektgruppen för flytten inom förvaltningen. På så sätt kan överlappningen hållas till ett minimum, samtidigt som själva flytten kan genomföras på ett strukturerat och tidsmässigt hållbart sätt.

Synpunkter och förslag

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning föreslår att nämnden godkänner förhyrning av lokaler för stadsdelsförvaltningen inom fastigheten Stranninge 1 till en årskostnad om ca 10,2 mnkr av Micasa Fastigheter i Stockholm AB, i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning föreslår även att nämnden beslutar om att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om genomförande för hyra av nya förvaltningslokaler. Under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen föreslår förvaltningen även att nämnden uppdrar till stadsdelsdirektör Fredrik Jurdell att, efter hyresförhandling är genomförd, teckna hyresavtal för inhyrningen.

Fredrik Jurdell
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson
Avdelningschef

Bilagor

1. Planlösning
2. Förslag kostnadsfördelning lokalanpassning Stranninge 1
3. Hyresoffert för genomförande med bilagor

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdelsdirektör	2020-06-01
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2020-06-01