

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 08-50820346**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-11-16

Inriktningsärende om nytt förvaltningshus i Rågsved

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner inriktningen för ett nytt förvaltningshus i Rågsved till en uppskattad årskostnad om 19 miljoner kronor.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen uppdrag att av Micasa beställa handlingar för genomförandebeslut. Vid avslut innan genomförandebeslut uppskattas förgäveskostnaden som högst till totalt 15 miljoner kronor.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inriktningen för ett nytt förvaltningshus i Rågsved till en uppskattad årskostnad om 19 miljoner kronor.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget 2023 fick förvaltningen uppdraget att utreda en möjlig flytt av sitt förvaltningshus till Rågsved när nuvarande hyresavtal för förvaltningshuset på Slakthusplan löper ut i slutet av år 2026. En förstudie har genomförts som visar att förutsättningar finns för att ställa om före detta Rågsveds servicehus till kontor.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förslaget till inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att beställa fortsatt utredning av Micasa för att ta fram handlingar för ett genomförandeärende.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget 2023 fick förvaltningen uppdraget att utreda möjligheterna till en flytt av förvaltningshuset till Rågsved när nuvarande hyresavtal för kontoret på Slakthusplan löper ut i slutet av år 2026. Det avvecklade Rågsveds servicehus och hus D (se bild nedan) pekades tidigt ut som ett alternativ och en förstudie påbörjades tillsammans med Micasa för att avgöra om det var tekniskt och ekonomiskt möjligt att bygga om de före detta

bostäderna till kontor. Förvaltningens lokalprogram ligger som grund för utformningen och krav på kapacitet. För att möjliggöra en ändrad användning av byggnaden inleddes också ett detaljplanearbete för fastigheten.



Bild: Rågsveds centrum med servicehuset och hus D inringat.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har idag sitt förvaltningshus på Slakthusplan 4-8 och Livdjursgatan 4 i Slakthusområdet. Förvaltningshuset fungerar som kontor för cirka 450 tjänstepersoner i ett till största del traditionellt cellkontor. Förvaltningshuset är cirka 8 600 kvadratmeter och har en årlig kostnad på för närvarande cirka 23,5 miljoner kronor. Fastighetsägare är Atrium Ljungberg AB. Slakthusområdet ska utvecklas från ett renodlat verksamhetsområde till en urban stadsdel som beräknas vara klart år 2033.

Relaterade ärenden

- Svar på skrivelse till stadsdelsnämnden, dnr EÅV 2022/108
- Kommunfullmäktiges budget 2023
- Markanvisning exploateringsnämnden, dnr E 2023-00602
- Start-PM stadsbyggnadsnämnden, dnr S-dp 2023-01867
- Avveckling Rågsveds servicehus, dnr EÅV 2023/47 och KS 2023/410
- Svar remiss planförslag, dnr EÅV 2023/736

Ärendet

Praktiska och tekniska förutsättningar

Inom ramen för förstudien lades stort fokus på de förutsättningar och begränsningar en befintlig byggnad som är byggd för annat ändamål ger. Förstudien fastställde tidigt att förvaltningens behov enligt lokalprogrammet av antalet arbetsplatser, mötesrum, reception och övriga fundamentala funktioner i ett förvaltningshus kommer kunna rymmas. Förvaltningshuset sträcker sig enligt

nuvarande förslag från källare till våning 6 där de mer publika delarna med reception, medborgarkontor och större mötesrum samt varumottagning placeras lätt tillgängligt i gatuplan. De mer interna delarna med kontorsarbetsplatser och mötesrum med mera placeras på plan 1 och i de före detta bostadsplanen på våning 2-6. I anslutning till plan 1 finns också en terrass med trädgård. Källaren nyttjas till teknikutrymmen, arkiv och förråd medan det befintliga garaget blir plats för förvaltningens fordon. Den totala inhyrningen är på cirka 5 600 kvadratmeter.

Ekonomiska förutsättningar

Inhyrningen kommer regleras i ett hyresavtal mellan förvaltningen och Micasa och betalas genom en hyra och ett hyrestillägg. Hyrestilläggets storlek baseras på de hyresgäst Anpassningar som förvaltningen önskar genomföra och amorteras av under 20 år. Micasa har presenterat en preliminär årskostnad år 1 som uppgår till 19 miljoner kronor inklusive hyra, hyrestillägg, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Genom förstudien har projektet hittills upparbetat 2,4 miljoner kronor för utredningar. För att säkerställa de tekniska och ekonomiska förutsättningarna och ta fram underlag för ett genomförandeärende behövs mer djupgående och detaljerade utredningar vilket kommer ske i ett så kallat programskede. Ett programskede genomförs av Micasa i samarbete med förvaltningen och beräknas kosta upp till 12 miljoner kronor. De nedlagda kostnaderna för utredning i de olika skedena och detaljplanekostnader kommer att hyresföras och ingår i hyreskalkylen. För det fall projektet avbryts, oavsett anledning, kommer upparbetade kostnader att faktureras förvaltningen.

Tidplan

Nedan följer en övergripande tidplan för projektet:

- Fortsatt utredning, Programskede, januari – oktober 2024.
- Detaljplan antagande september 2024.
- Genomförandeärende stadsdelsnämnd december 2024.
- Produktionsstart bygg nytt förvaltningshus maj 2025.
- Preliminärt tillträde nytt förvaltningshus december 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen. Samråd har hållits med stadsledningskontoret. Samverkan har genomförts med fackliga representanter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Rågsved som stadsdel har länge varit i stort fokus för flera av förvaltningens verksamheter, bland annat inom ramen för Platssamverkan Rågsved. Inom stadsutvecklingsprojektet Fokus

Hagsätra-Rågsved ska runt 3 000 nya bostäder byggas fram till och med år 2035. En placering av ett förvaltningshus i Rågsved som blir arbetsplats för cirka 460 medarbetare skulle få en stor betydelse för centrumet och för utvecklingen av området i stort. Den nya detaljplanen för fastigheten syftar även till förändringar i gatuplan för att öka trygghet och trivsel runt Rågsveds centrum, bland annat genom att öppna upp fasaden för större fönster, öka belysningen och öka flödet av människor. Att använda en redan befintlig byggnad som staden redan äger och bygga om den för nytt ändamål ligger helt i linje med stadens riktlinjer och antas jämfört med nyproduktion bli både en ekonomisk och miljömässig besparing.

Kostnaden för ombyggnationen kommer att betalas av förvaltningen genom en fördelning mellan hyra och hyrestillägg. I hyreskalkylen har 20 procent lagts till som påslag för att täcka de i dagsläget okända kostnader som kan uppstå på grund av allmänna kostnadsökningar som gör genomförandet dyrare. Under den fortsatta utredningen fram till ett genomförandeärende kan det även framkomma behov av lösningar för tekniska installationer eller förstärkningar av konstruktionen som är dyrare än utredningen inom förstudien visat. Förvaltningen bedömer att det påslag som ingår i projektkostnaden är rimligt.

Hyran är i hyreskalkylen satt till 2 300 kronor per kvadratmeter. Mot bakgrund av att hyran för ett nytt förvaltningshus i Rågsved kommer att ha påverkan på hyresnivåerna i området i stort kommer förvaltningen och Micasa under arbetet fram till ett genomförandeärende fortsätta att utreda vad en lämplig hyresnivå för kontor i Rågsved bör vara. Vid en jämförelse med hyresnivån för Slakthusområdet i framtiden bedömer förvaltningen att den totala årskostnaden för förvaltningshuset i Rågsved på sikt kommer att bli lägre jämfört med att ha kontoret kvar på Slakthusplan.

Förutom de ekonomiska riskerna finns även risk att den tidplan som presenteras ovan är för optimistisk. Det kan antingen beror på att detaljplanens antagande blir försenad eller att upphandling av en entreprenör eller byggproduktionen tar längre tid än beräknat. Tidplanen ger en teoretisk möjlighet att förvaltningen kan få tillträde till det nya förvaltningshuset när nuvarande hyresavtal på Slakthusplan löper ut. Förvaltningen kommer att utreda behov och alternativ för det fall att inflytt inte kommer vara möjlig vid den tidpunkten.

Det nya förvaltningshuset kommer till ytan vara cirka 3 000 kvadratmeter mindre än nuvarande kontor då ytorna kommer nyttjas mer effektivt. Kontoret kommer vara uppbyggt för en mycket mer flexibel lösning än förvaltningen har idag. I planeringen utgår förvaltningen från att beläggningen kommer vara ungefär

densamma som i dagsläget och att medarbetarna har fortsatt stor flexibilitet i var de utför del av sin arbetstid. En placering av förvaltningshus i Rågsved och en lösning där alla inte har en bestämd plats kommer innebära en stor omställning för medarbetarna. När beslut om en flytt är taget kommer förvaltningen inleda ett förändringsarbete för att förbereda ett förändrat arbetssätt och för att säkerställa att kompetens bibehålls.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden godkänner inriktningen för ett nytt förvaltningshus i Rågsved till en uppskattad årskostnad om 19 miljoner kronor och ger förvaltningen uppdrag att beställa fortsatt utredning av Micasa för att ta fram underlag för genomförandeärende. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ansöker om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott av inriktningen för ett nytt förvaltningshus i Rågsved till en uppskattad årskostnad om 19 miljoner kronor.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna LarssonAnna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-11-03
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-11-01