

Handläggare
Pontus Stigeborn
Telefon: 08-50826750

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Renovering och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt *Renovering och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen*.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av äldreförvaltningen utfört renovering av Uppbådet 1. Byggnadens tekniska system har renoverats avseende el, värme, ventilation och samtliga stammar. De tidigare cellkontoren har byggts om till moderna öppna kontorslokaler utifrån äldreförvaltningens lokalprogram för effektiva kontorslokaler. Kontorslokalerna har anpassats för ett aktivitetsbaserat arbetssätt utan fasta platser.

Projektets beslutade investeringsmedel var 73 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 72 mnkr. Kostnadsutfallet blev något lägre än budgeterat med hjälp av god riskhantering.

Tillträde skedde runt årsskiftet 2022/2023, i enlighet med tidplan i genomförandebeslut. Därefter har visst arbete med ventilation och styrteknik genomförts då brister, kopplas till felaktigheter i projektering och utförandet av entreprenaden, framkom efter godkänd slutbesiktning.

Ärendet

Bakgrund

Uppbådet 1 uppfördes under tiden 1980-1984 på uppdrag av Familjebostäder AB som servicehus, medborgarhus, bibliotek och kontor för Älvsjö stadsdelsförvaltning. Byggnaden övergick i fastighetsnämndens ägo år 2007 och har en uthyrningsbar del om cirka 3 400 kvm. I samband med sammanslagning av stadsdels-

förvaltningarna Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö upphörde behovet av förvaltningskontor i Älvsjö, varför större delen av lokalerna tomställdes. Stadsdelsförvaltningen behöll lokaler i byggnaden för medborgarkontoret och Ungdomens hus samt bibliotek via kulturnämnden.

På uppdrag av äldreförvaltningen har byggnaden renoverats för anpassning av kontorslokaler till nya effektiva lokaler. En teknisk statusbesiktning utfördes under december 2020 som visade att byggnadens tekniska system hade uppnått sin livslängd. I samband med anpassningen byttes därför i stort sett samtliga tekniska system ut och uppdaterades till gällande myndighetskrav.

Äldreförvaltningen hyrde tidigare lokaler av socialförvaltningen i Farsta, samt lokaler av Atrium Ljungberg AB vid Medborgarplatsen. Vid sökandet efter ny lokal för Stockholms Trygghetsjour tittade äldreförvaltningen på möjligheten att hitta en lokal där hela förvaltningen kan sitta samlad.

Syftet med äldreförvaltningens flytt, förutom att samlokalisera förvaltningen på ett ställe, var att tillgodose förvaltningens behov av ändamålsenliga lokaler samt att hålla lokalkostnaderna långsiktigt på en rimlig nivå. Det har även lett till effektivisering av viss administration, som tidigare gjordes på två ställen.

Inriktningen var att lokalerna skulle anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt. I och med sammanslagning av stadsdelsnämnderna flyttades ett flertal av förvaltningens funktioner och medarbetare från Älvsjö till förvaltningshuset på Telefonplan. Kvar i fastigheten var, och är, verksamheterna medborgarkontoret och Ungdomens hus. En fortsatt närvaro i Älvsjö är en förutsättning för stadsdelsförvaltningens samhällsservice till medborgarna i Älvsjöområdet. Lokalerna var väl anpassade för den verksamhet som drivs av medborgarkontoret och Ungdomens hus, och det utfördes för dessa endast mindre hyresgästanpassningar avseende ventilation, värme och sanitet. Kulturförvaltningen har tidigare hyrt lokaler i andra hand av Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd. I dessa lokaler har kulturförvaltningens bibliotek inrymts. Det dåvarande andrahandskontraktet med stadsdelsnämnden har ersatts av ett nytt förstahandskontrakt med fastighetsnämnden. Lokalerna var väl anpassade för bibliotekets verksamhet och även här behövdes endast mindre hyresgästanpassningar utföras avseende ventilation, värme och sanitet.



Uppbådet 1 i Älvsjö.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktningsbeslut	FN	2021-10-26	FSK 2021/185
Genomförandebeslut	FN	2021-12-14	FSK 2021/185
Genomförandebeslut	KF	2022-02-21	KS 2021/1678

Beskrivning av projektet

Ombyggnaden har omfattat utbyte av samtliga tekniska installationer i form av nytt el-, ventilations- och värmesystem. Vidare har samtliga stammar åtgärdats, kyla kompletterats för att uppnå en god inomhusmiljö och elmätare installerats för uppföljning av energiförbrukning. Lokalerna är moderniserade och erbjuder medarbetarna en god arbetsmiljö med ett bra inomhusklimat. Detta har varit viktigt att uppnå för att behålla och rekrytera kompetent personal.

Lokalerna har anpassats för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Pandemin påverkade förutsättningarna för kontorsarbete överlag och erfarenheterna av detta har tagits till vara i utförandet av de nya lokalerna. Fria arbetsplatser, i olika zoner, som ger stöd för olika typer av aktiviteter under en arbetsdag, har skapat bättre förutsättningar för flexibilitet och effektiv användning av kontorsytan. Som komplement till mer traditionella arbetsplatser har även skapats lounges, där man både kan fika eller arbeta en stund i en alternativ miljö. Utan fasta arbetsplatser ökar rörligheten över dagen, då man byter plats efter behov och aktivitet. Tillsammans

Återbruk har varit en av projektets utgångspunkter och återanvändning har skett i största möjliga mån. Kriterier för cirkulärt byggande har följts under hela genomförandet i syfte att minimera byggavfall.

Energi

Genom projektet ges förbättrad styrning av tekniska system, som gör att energiförbrukningen i byggnaden har minskat, vilket i sin tur genererar minskade koldioxidutsläpp. Elmätare har installerats för att möjliggöra mätning av elförbrukning för respektive hyresgäst.

Barnkonsekvenser

Barnkonventionen slår fast att barn och unga har rätt till en meningsfull fritid med lek samt kulturella och konstnärliga aktiviteter. Både biblioteket och Ungdomens hus erbjuder sådan verksamhet för barn och unga. Utgångspunkten har varit att dessa verksamheter ska påverkas i så liten utsträckning som möjligt under renoveringstiden, och de har under renoveringstiden med hänsyn till detta varit kvar i sina lokaler i största möjligaste mån. Under begränsad period har lokalerna inte kunnat användas på grund av störande entreprenadarbeten. Genom att planera produktion för att maximera möjlighet till nyttjande av lokalerna även under renoveringsperioden har förvaltningarna kunnat bidra till barns och ungas behov av en meningsfull fritid i form av bibliotek och Ungdomens hus.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsanpassning av lokalerna har utförts för medarbetare och besökare.

Riskhantering

Produktionen för färdigställande förbereddes för att kunna ske i etapper och på så vis prioritera tillträde för Stockholms Trygghetsjour. Ett senare tillträde hade medfört behov av ersättningslokaler och merkostnader i samband med detta. Äldreförvaltningen var i beredskap för att hantera denna risk, och projektet hade stort fokus på produktionsplaneringen. Behovet för detta uppstod inte i projektet, som kunde genomföras med tillträden i enlighet med tidplan.

Om upphandlingen överklagats, hade det lett till tidsförskjutning. Genomarbetat förfrågningsunderlag säkerställdes för att minimera risken. Risken föll inte ut.

Störning av befintliga hyresgäster riskerade att medföra att verksamheter behöver stänga viss tid. Beredskap fanns och det arbetades aktivt under projektets gång med planering och

information, i god tid före eventuella störande arbeten, hur verksamheterna skulle kunna bedrivas. Stängning av verksamheterna uppstod endast i begränsad omfattning.

Investeringens mål och syfte

Investeringen ansluter till stadens inriktningsmål och verksamhetsmål om:

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i. Uppbådet 1 ligger i centrala Älvsjö och i samband med att byggnaden fick nya hyresgäster, som till exempel Stockholms Trygghetsjour, rör sig medarbetare i och kring byggnaden över dygnets alla timmar, vilket bidrar till att den upplevda tryggheten ökar i närområdet.

- *En ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till störst nytta för Stockholmare genom att ha utfört nödvändiga insatser, i form av att renovera och byta tekniska system till moderna system, har vi skapat en god inomhusmiljö för byggnadens hyresgäster samt förbättrat byggnadens energiförbrukning. Därtill har kostnadseffektivare kontorslokaler skapats för äldreförvaltningen.*

Resultat

Måluppfyllelse

Det är positivt att några av stadens verksamheter har kunnat inrymmas i en av staden ägda byggnader och med strategiskt bra läge i centrala Älvsjö, där Uppbådet 1 nu erbjuder äldreförvaltningen gemensamma lokaler för förvaltningskontor och Stockholms Trygghetsjour. Stockholms Trygghetsjour har även tillgång till garage i byggnaden för sina bilar och kan med lätthet ta sig därifrån till stadens olika delar.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö har i Uppbådet 1 en lämplig plats för att erbjuda ungdomsverksamhet, via Ungdomens hus, samt en bra plats för medborgarkontoret, lättillgängligt för sitt upptagningsområde. Även kulturförvaltningen har en bra placering för bibliotek, lättillgängligt för besökare från upptagningsområdet. Sammantaget borgar det för möjligheten till långsiktiga hyresförhållanden, i en av stadens ägda byggnader.

Tidplan

Projektet har inte haft någon avvikelse för tillträden jämfört med angiven tidplan i genomförandebeslut. Däremot har visst arbete med ventilation och styrteknik dragit ut på tiden på grund av felaktigheter i projekteringen. Färdigställandet av arbetet har inneburit viss störning för verksamheten, men sett till hela projektet har det varit fördelaktigt att ha drivit en effektiv tidsplan för att verksamheten skulle kunna tillträda så fort som möjligt.

Ekonomi

Projektets beslutade investeringsmedel var 73 mnkr. Kostnadsutfallet blev något lägre än budgeterat med hjälp av god riskhantering.

Den totala utgiften för projektet uppgår till 72 mnkr.

Utgifterna fördelar sig över projektfaserna enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
1	3	68

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	67
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	5
Index	
Summa investeringsutgifter	72

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens internränta om 2,8 procent.

Hyra/kvm i nuläget

Äldreförvaltningen	3 400 kr/kvm
Medborgarkontoret	1 800 kr/kvm
Kulturförvaltningen och Ungdomens hus	1 600 kr/kvm

Erfarenhetsåterföring

Efter godkänd slutbesiktning har det framkommit brister i byggnadens styrfunktion. Detta kopplades till brister i projektering

och utförandet av entreprenaden, vilket påvisar vikten av funktionsprovning i entreprenadens slutförande och vikten av kvalitativa handlingar.

Vid tidsforcerade projekt som renoveringen av Uppbådet 1 ställs organisationens prioriteringsförmåga på sin spets. För att undvika detta kan större fokus läggas på att säkerställa utförliga funktionsprovningar för att bekräfta att installationer utförts med god funktion. Även om det rör sig om en relativt enkel byggnad som Uppbådet 1 så utgör installationerna ett av de mera komplexa systemen i huset och som därför tar tid att åtgärda.

Fastighetskontoret ser också över hur ramavtal är formulerade för att säkerställa kompetenta leverantörer.

En positiv erfarenhet från projektet är hur viktigt det är med kontinuerlig och god kommunikation mellan byggherre och hyresgäster. Detta ledde bland annat till att förväntningarna hos samtliga var de samma och genom ett proaktivt agerande och aktivt deltagande bidrog alla parter till en ansvarsfullt utförd investering, med gott resultat för kommun och medborgare.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Lars Cha, Avdelningschef	2024-11-12