

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 08-50803360**Till**  
Järva stadsdelsnämnd

## **Tecknande av hyresavtal avseende ny lokal för parkdrift i egen regi**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
2. Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av hyresavtal med Stendörren Fastigheter AB avseende Arrendevägen 50 (Fastigheten Korsräven 1) för Parkdrift i egen regi till en hyreskostnad år 1 om 2 686 057 kr.
3. Järva stadsdelsnämnd godkänner att förvaltningen tecknar avtal om anpassningar av lokalen innan hyresavtal tecknas.
4. Ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Järva stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. I 2024 års budget fick Järva stadsdelsnämnd i uppdrag att påbörja driften av park- och naturmark i egen regi från 2025 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnderna ansvarar för. Förvaltningen har utrett frågan och undersökt möjligheterna till att finna lämpligt lokal inom stadsdelsområdet. Inom ramen för detta har hänsyn tagits till rådande kvalitetskrav utifrån en lägsta godtagbar standard, stadens miljömål samt marknadsmässiga hyresnivåer. Ett förslag har tagits fram som bedöms kunna uppfylla kraven och förvaltningen föreslår nu att avtal tecknas med Stendörren Fastigheter AB avseende fastigheten Arrendevägen 50 Spånga (Sundby). För att möjliggöra att den nya driftverksamheten kan påbörjas i juli 2025 krävs att lokalanpassningar genomförs innan hyresavtal har tecknats. Således föreslås att förvaltningen

**Järva stadsdelsförvaltning**Elinsborgsbacken 3  
Box 4066  
163 04 Spånga  
Växel 08 508 01 000  
Fax  
jarva@stockholm.se

tecknar avtal om anpassningar av lokalen med en kostnadssäkerhet om ca 1.9 mnkr.

## Bakgrund

Järva stadsdelsnämnd har idag parkskötsel upphandlad på entreprenad. Entreprenaden regleras via avtal som följs upp av förvaltningens stadsmiljöenhet. I avtalen ingår parkskötsel, renhållning och vinterväghållning på park- och naturmark. 2023 påbörjade stadsdelsförvaltningen en utredning kring att utföra parkskötseln i egen regi efter beslut i budget 2023; *Kommunstyrelsen ska tillsammans med Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta samt Järva stadsdelsnämnder och med stöd av Skärholmens stadsdelsnämnd pröva förutsättningarna och förbereda inför att Järva stadsdelsnämnd ska påbörja driften av natur- och parkskötsel i egen regi från 2024 i de park- och naturområden som stadsdelsnämnden svarar för (3.6) (Stockholms stads budget 2023, s. 76)*

Utredningen har fokuserat på att egen regi-verksamheten ska resultera i ökad rådighet, bibehållen eller ökad kvalitet, samt att stadens sociala, miljömässiga och ekonomiska krav beaktas. Utredningen mynnade ut i ett beslut i frågan i februari 2024 (Beslutsprotokoll Järva stadsdelsnämnd 2024-02-22 § 12). Enligt beslut ska ett övertagande av park- och naturmarksskötsel ske till viss del från och med 1 juli 2025 för att i sin helhet verkställas 1 oktober 2025. Övertagande av viss drift av renhållning samt skötsel av park- och naturmark påbörjas från och med juli 2025. Samt att övertagande av driften i sin helhet sker i oktober 2025. Anledningen till detta är att denna tidsplan bedömdes ge bäst förutsättningar för ett övertagande av verksamheten till egen regi.

## Ärendet

Vid övertagande av parkskötseln i egen regi behöver förvaltningen hyra lokaler som kan inrymma verkstad, maskinhall, garage, förråd och upplagsplats för material, samt ha arbetsplatser, matsal och omklädningsrum.

Förvaltningen har tagit fram en behovsanalys som redogör uppskattade kvm för olika funktioner. För att lokalen ska anses ändamålsenlig bedöms att ca 1075 kvm inomhusyta behövs samt att utomhusytan utgörs av ca 1250 kvm. Genom att utgå ifrån en gemensam lokal förbättras förutsättningen till samordning och planering av driftverksamheten. Skulle det saknas möjlighet till exempelvis kontorsytor i föreslagen lokal skulle detta innebära att viss personal skulle behöva ha kontorsplats på annat håll, i exempelvis något av förvaltningshusen i Tensta eller Kista.

Närheten till chef och kollegor är också en stor fördel i det dagliga arbetet.

Förvaltningen har sökt efter en lämplig lokal för den nya enheten för drift av park och grönområden. Först genomfördes denna sökning inom stadens egna fastighetsbestånd i Järva stadsdelsområde. Baserat på genomförd behovsanalys bedömer förvaltningen att det varken för närvarande eller inom de närmaste åren finns några lediga lokaler inom stadens lokalbestånd. Förvaltningen har därefter undersökt lokaler hos privata fastighetsägare i området. Denna sökning resulterade i ett tiotal intressanta objekt som bedömdes lämpliga för verksamheten. Efter ytterligare granskning identifierades sex objekt vilka samtliga besökts av en representanter från förvaltningen. Efter en analys som utgått ifrån ändamålsenlighet, geografisk placering och ekonomi, har förvaltningen gemensamt kommit fram till att lokalen på Arrendevägen 50, Sundby bedömts mest lämplig för uppdraget.

Förvaltningen har gjort en jämförelse mellan de olika lokalerna som besökts. En sammanhållen granskning och analys visar att lokalen på Arrendevägen 50 skiljer sig åt genom att den inte behöver anpassas på samma sätt som övriga besökta lokaler. En stor fördel är också att inomhus- och utomhusytor ligger i anslutning till varandra och möjliggör en god överblick och sammanhållning. Arrendevägen 50 hade också lägst bashyra av de två lokaler förvaltningen till slut valde mellan. En sammantagen granskning och analys visar att lokalen på Arrendevägen 50 bedöms mest lämplig för verksamheten.

### **Arrendevägen 50**

Specifikationer:

Yta kontor, verkstad, förråd och lager: 1723 kvm. Bashyra; 1455 kr/kvm.

Markyta: 783 kvm. Bashyra; 224 kr/kvm.

Hyra inomhus: 2 506 965 kr

Hyra utomhus: 175 392 kr

Totalhyra: 2 682 357 kr

Tillägg:

- Fastighetsskatt om 38 432 kr/år. Denna räknas inte upp med index utan är ett fastbelopp.

Egna abonnemang;

- Värme: 206 760 kr/år (räknas upp med index)
- VA. 17 230 kr/år (räknas upp med index)

- El: Egenabonnemang, tidigare hyresgäst totala kostnad låg på ca 125 000 kr/år (räknas upp med index). Det är svårt att bedöma vad kommande elkostnader blir, men detta kan vara ett riktmärke.
- Snöröjning och halkbekämpning: 43 075 kronor per år

Tillägget ligger totalt på 392 065 kr/år som, utöver fastighetsskatten, indexregleras årligen.

Totalt hyresbelopp; 3 112 854 kr/år

#### *Hyresrabatt*

Under hyrestiden utgår en rabatt på hyran år 1 enligt följande: 2025-05-01 till 2026-04-30 med 426 797 kronor. Hyra år 1 blir således 2 686 057 kr.

#### *Verksamhetsanpassning och avtal om anpassningar*

För att möjliggöra att den nya driftverksamheten kan påbörjas i juli 2025 krävs att lokalanpassningar genomförs innan hyresavtal har tecknats. Ett avtal om anpassningar av lokalen ger fastighetsägaren trygghet att påbörja dessa anpassningar. Den beräknade tidsåtgången för arbetet är cirka 3–4 månader, med en kostnadssäkerhet om cirka 1,9 miljoner kronor. Beloppet i detta avtal utgår dock inte om inhyrning sker. Genomförandet av lokalanpassningarna, i god tid, före verksamhetsstart i juli 2025 är en nödvändig förutsättning för att verksamheten ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

#### Tidsplan

Ärendet avstäms med stadsledningskontoret i slutet av januari 2025 och tas upp i stadsdelsnämnden vid sammanträdet den 20 februari 2025. Detta medför att ärendet kan tas upp i KSEKTU tidigast vid sammanträdet den 9:e april. De anpassningsarbeten som fastighetsägaren och stadsdelsförvaltningen gemensamt kommit fram till behöver göras kommer att ta mellan tre och fyra månader. Således behöver anpassningsarbetena påbörjas innan KSEKTU:s sammanträde om det ska vara möjligt med inflyttning innan halvårsskiftet.

#### Risker

- Om den föreslagna tidsplanen inte kan hållas innebär detta en stor risk för att nuvarande avtal med entreprenör behöver förlängas med åtminstone ett år. En sådan förlängning bedöms bli kostsam. Därtill kommer förvaltningen att stå

- med lokalkostnader för de nya lokalerna likväl som kostnader för förlängning av entreprenörsavtalet.
- Att inte genomföra verksamhetsanpassningar av lokalen kommer att medföra risker för såväl att själva verksamheten inte ska fungera optimalt som för personalens arbetsmiljö.

### Barnkonsekvensanalys

Ärendet bedöms inte påverka barn i någon utsträckning.

### Jämställdhetsanalys

Att personalen inom enheten får möjlighet att sitta samlad bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. I övrigt bedöms inte ärendet påverka jämställdhetsfrågor.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att Järva stadsdelsnämnd beslutar att godkänna inhyrningen av en ny lokal för parkskötsel i egen regi på Arrendevägen 50 till en årshyra år ett om 2 686 057 kronor.

Vidare föreslår förvaltningen att Järva stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av inhyrningen av en ny lokal för parkskötsel i egen regi på Arrendevägen 50 till en årshyra år ett om 2 686 057 kronor.

Avslutningsvis föreslår förvaltningen att ärendet justeras omedelbart så att tidsplanen kan hållas.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Järva stadsdelsförvaltning

Adrian Göransson  
Avdelningschef  
Järva stadsdelsförvaltning

### Bilagor

1. Övertagande av drift i egen regi Dnr JÄRVA 2023/150
2. Avtal om anpassningsarbeten
3. Ritning rumsbeskrivning (bilaga till #2)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-02-18