

Handläggare
Snorre Berglund
Telefon: 0850812150

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
29 augusti 2019

Ny lokalförhyrning för förvaltningskontoret, Virkesvägen 3

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förhyrning av förvaltningskontor på adress Virkesvägen 3, kvarteret Glasfabriken i Hammarby Sjöstad i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande det nya förvaltningskontoret.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetsägaren KB Påsen 7 under förutsättning av godkännande från kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Sammanfattning

Nuvarande hyresavtal med Balder AB avseende förvaltningskontoret inom fastigheten Göta Ark på Medborgarplatsen 25 upphör i september 2020 och har en inskriven option om möjlighet att förlänga hyrestiden till september 2022. Dessutom har fastighetsägaren informerat förvaltningen om att de planerar en omfattande om- och tillbyggnad av hela fastigheten som kan vara färdigställd om cirka fem till sex år. Med anledning av detta har förvaltningen under våren 2019 arbetat aktivt med att hitta den bästa långsiktiga lösningen för ett framtida förvaltningskontor. Förvaltningen föreslår att förvaltningskontoret förläggs till Virkesvägen 3, Hammarby sjöstad. Detta då fastigheten uppfyller förvaltningens generella kravspecifikation.

Bakgrund

Nuvarande hyresavtal med Balder AB avseende förvaltningskontoret inom fastigheten Göta Ark på Medborgarplatsen 25 upphör i september 2020 och har en inskriven option om möjlighet att förlänga hyrestiden till september 2022. Dessutom har fastighetsägaren informerat förvaltningen om att de planerar en omfattande om- och tillbyggnad av hela fastigheten som kan vara färdigställd om cirka fem till sex år. En sådan omfattande om- och tillbyggnad skulle innebära krav på fullständig evakuering

under ombyggnadstiden samt att hyresnivån vid en eventuell återflytt kommer att höjas och vara avsevärt mycket högre än nuvarande hyresnivå. Nuvarande förvaltningskontor på Medborgarplatsen 25 är inte ändamålsenligt eftersom flera medarbetare sitter trångt och mörkt, inomhusklimatet inte är bra och det saknas tillräckligt många mötesrum.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen, pensionärsrådet och i ungdomsrådet den 19 augusti och i rådet för funktionshinderfrågor den 20 augusti.

Ärendet

Nuvarande lokalhyresavtal

Nuvarande förvaltningskontor för Södermalms stadsdelsförvaltning inryms i delar av fastigheten Göta Ark, Medborgarplatsen 25, via inhyrning från fastighetsägaren Balder AB. Lokalerna är fördelade på tre våningsplan och omfattar totalt drygt 7 100 kvadratmeter. Verksamheten omfattar administrativa funktioner för äldreomsorg, förskola, socialtjänst, stadsmiljö samt central administration inklusive förvaltningsledning. Antalet medarbetare uppgår till cirka 370 personer och lokalytan per arbetsplats är 19,2 kvadratmeter.

Årshyran inklusive fastighetsskatt, ombyggnadstillägg och värme uppgår i nuläget till 18,2 mnkr per år. Kallhyra per kvadratmeter är 2 392 kr för våningsplan 6 och 7 samt 2 898 kr för våningsplan 8. Nuvarande hyresavtal upphör i september 2020 och har en inskriven option om möjlighet att förlänga hyrestiden till september 2022.

Generell kravspecifikation för ett nytt förvaltningskontor

Den grundläggande förutsättningen för den geografiska placeringen av nämndens förvaltningskontor är att det ska finnas inom stadsdelsnämndens geografiska ansvarsområde. Stadens inriktning är att dess verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, moderna och yt- och energieffektiva lokaler. Även närhet till lokaltrafik ska beaktas.

Storleken på lokalen behöver kunna ge plats åt de antal arbetsplatser som motsvarar nuvarande antal medarbetare som uppgår till cirka 370 personer. Dessutom behövs utrymme för arbetsplatsen till exempelvis praktikanter och projektanställda.

Den sammanhängande lokalytan behöver uppgå till drygt 6 000 kvadratmeter. En ny förvaltningslokal ska vara yteffektiv och kostnadseffektiv. Lokalytorna ska vara flexibla för eventuella framtida verksamhetsmässiga eller organisatoriska förändringar.

Lokalen ska även kunna utformas ur ett säkerhetsperspektiv och ha arkivlokaler som uppfyller gällande normkrav.

I en ny förvaltningslokal ska den fysiska arbetsmiljön vara god och främja ett tvärfunktionellt och effektivt samarbete. Lokalernas utformning ska ge förutsättningar för samverkan i olika former vilket bidrar till en god social arbetsmiljö. Det måste också finnas tillräckligt många mötesrum och gärna utrymme för stadsdelsnämndens öppna sammanträden.

Sökandet efter nya lokaler

Arbetet med den långsiktiga lokaliseringen för förvaltningskontoret har intensifierats under senaste halvåret. Sökandet efter alternativa lokaler har skett med hjälp av mäklare och andra kontakter på marknaden.

Det finns ett fåtal lokaler inom stadsdelsområdet som överensstämmer med förvaltningens kravspecifikation (se ovan). Hyresgästanspassade kontor som är placerade centralt på Södermalm kostar år 2019 mellan 4 500 och 6 000 kronor per kvadratmeter och år. I utkanten av stadsdelsområdet är hyresnivån betydligt lägre.

De lokaler som tagits fram som förslag och där förvaltningen träffat representanter för fastighetsägaren är Hammarbybacken 31, som är nyproducerad fastighet i Hammarby Sjöstad och Virkesvägen 3 som är en befintlig fastighet i Hammarby Sjöstad, Mårtensdal och som planeras byggas om och även byggas till. Förvaltningen har även övervägt alternativet att vara kvar i nuvarande lokaler i Göta Ark, Medborgarplatsen 25.

Göta Ark, Medborgarplatsen 25

Lokalerna i Göta Ark, Medborgarplatsen 25 har under många år fungerat som förvaltningskontor. Fastighet är nu i stort behov av renovering. Fastighetsägaren har beslutat om omfattande om- och tillbyggnad av hela fastigheten inom överskådlig tid. Detta innebär att förvaltningskontoret behöver evakueras i sin helhet under ombyggnationen vilket medför omfattande olägenheter för både medarbetare och besökare samt höga kostnader. Efter ombyggnationen förväntas hyrorna bli avsevärt högre än nuvarande hyra.

Hammarbybacken 31

Fastighetsägaren av Hammarbybacken 31 har svårigheter att tillgodose förvaltningens behov. Samtliga funktioner som krävs är svåra att inrymma i lokalerna och det finns verksamhetsmässiga omständigheter som gör en lokalisering olämplig.

Virkesvägen 3

Fastigheten har goda möjligheter att ge plats åt ändamålsenliga kontorslokaler enligt förvaltningens kravspecifikation.

Förvaltningen har möjligheten att kunna vara den enda hyresgästen i byggnaden. Fastigheten kommer att byggas om och även byggas till. Det geografiska läget på Virkesvägen har inte ett lika centralt kommunikationsläge som Medborgarplatsen 25. Det tar drygt 10 minuter att gå till Virkesvägen från kollektivtrafikknutpunkten Gullmarsplan eller cirka fem minuter från hållplatsen Mårtensdal där både tvärbanan och buss 74 stannar. Efter kommande ombyggnad av Gullmarsplans station kommer det bli en tunnelbaneentré i Mårtensdal med närhet till tvärbanan. Det kommer också att byggas en helt ny tunnelbanestation ”Hammarby kanal” i östra Sjöstan.

Föreslagen lokalförhyrning på Virkesvägen 3

Förvaltningen föreslår att det nya förvaltningskontoret lokaliseras till Virkesvägen 3 som ligger vid Mårtensdal i Hammarby sjöstad. Virkesvägen 3 bedöms bäst tillgodose förvaltningens behov enligt kravspecifikationen.

Den befintliga fastigheten på Virkesvägen 3 består idag av en trevåningsbyggnad. En påbyggnad har påbörjats som innebär att byggnaden kommer att få totalt åtta våningar, inklusive källarvåning/garage. Hyresvärden KB Påsen 7 beräknar ett färdigställande till årsskiftet 2020/2021 med en möjlig inflyttning vårvintern 2021.



Södermalms stadsdelsförvaltning

Medborgarplatsen 25
Box 4270
102 66 Stockholm
Växel 08-508-12-000
soder@stockholm.se
stockholm.se

Byggnadens totala lokalarea kommer att uppgå till cirka 6 800 kvadratmeter. Bedömningen är att förvaltningen är i behov av en stor del av hela huset. I hyresförslaget ingår 6 658 kvadratmeter.

Entréplanet på plan 2 planeras för att inrymma reception med besöksrum, arkiv och vaktmästeri med egen lastkaj.

Lokalen medger generellt en öppen planlösning på respektive kontorsplan. Förvaltningen beräknar att förhyrd lokalyta per arbetsplats kan reduceras jämfört med dagens situation då en mer traditionell rumsindelning ersätts med kontorslandskap av varierade storlek. Därmed kan även mängden kommunikationsytor såsom korridorer minska. Yta per arbetsplats är enligt förslaget beräknad till 17 kvadratmeter (Göta Ark, Medborgarplatsen 25, 19,2 kvadratmeter).

Hyresavtal

Den hyresoffert som lämnats föreslår att ett nytt avtal tecknas med en första hyrestid om tio år från och med beräknat tillträde 2020-12-01.

Ett nytt hyresavtal gällande Virkesvägen bör tecknas så att det tidsmässigt kan synkroniseras med den förnyade hyresöverenskommelse som behöver träffas med Balder AB angående hyrestiden för det nu gällande hyresavtalet. Innan detta kommer förvaltningen att i mer detalj, tillsammans med extern konsult hjälp och i förhandlingar med byggherren, ha gått igenom och skriftligt specificerat förvaltningens byggnadsmässiga krav avseende funktion, planlösning, installationer och fast inredning.

Arbetsmiljö och inomhusklimat

Förvaltningskontorets lokaler ska vara moderna och erbjuda de anställda en god arbetsmiljö och ett bra inomhusklimat. Detta är en viktig förutsättning för att bibehålla och rekrytera kompetent personal. Innan tillträdet kommer förvaltningen att göra en verksamhetsanalys tillsammans med medarbetarrepresentanter fördelade i olika arbetsgrupper för att diskutera och belysa hur förvaltningen bör disponera och inreda den kommande arbetsplatsen. Målet är att lokalerna på ett bra sätt ska kunna bidra till att skapa en öppen och kommunikativ organisation som främjar möten, samarbete och ett gränsöverskridande arbetssätt.

Tillgänglighet

Lokalen på Virkesvägen 3 kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare. Utformningen av lokalen kommer att genomlysas av en tillgänglighetsexpert.

Säkerhet

Vissa av förvaltningens verksamheter i förvaltningskontoret kräver en hög säkerhet. Stor vikt kommer att läggas på säkerhetsfrågorna,

såsom logistiken för passagesystemet samt att besöksrum med utrymningsmöjlighet planeras in i direkt anslutning till receptionen på entréplanet. Huset har en huvudentré och flera personalingångar vilket är positivt ur ett säkerhetsperspektiv för medarbetare.

Arkivlokaler

Förvaltningens arkiv kommer att byggas enligt Stockholms Stads arkivregler som följer Riksarkivets tekniska krav för arkivlokaler. Vid projekteringen kommer förvaltningen att rådgöra med stadsarkivet vilka också ska lämna sitt godkännande innan arkivlokalen tas i bruk.

Ekonomi

Hyreskostnaden enligt erbjuden offert från hyresvärden uppgår till cirka 3 440 kr/kvm/år/kallhyra exklusive moms. Till detta tillkommer kostnad för värme, kyla och fastighetsskatt. Eventuella merkostnader avseende säkerhetsanpassningarna för arkiv och ljudisoleringen av besöksrummen i entrén är inte medräknade.

Förvaltningen förutsätter dock att under kommande hyresförhandling med hyresvärden kunna förbättra och effektivisera hyresvillkoren samt uppnå en flexibel förhyrning.

Tidplan

Nuvarande hyresavtal med Balder AB för lokalerna i Göta Ark Medborgarplansten 25 upphör september 2020, med en inskriven option om möjlighet att förlänga hyrestiden till september 2022. Möjlig inflyttning på Virkesvägen 3 beräknas till vårvintern 2021. Nuvarande avtal för Medborgarplatsen 25 skulle således inte löpa ut vid samma period som när det nya hyresavtalet för Virkesvägen 3 skulle träda i kraft. Förvaltningen har fört inledande samtal med fastighetsägaren som meddelat att de kan korta förlängningsperioden med nio månader, det vill säga till december år 2021. Det skulle innebära att en period med dubbla hyror skulle uppstå för de båda förvaltningskontoren som längst kommer att vara 12 till 13 månader. Förvaltningen kommer att under kommande hyresförhandling beakta dessa dubbla hyreskostnader.

Engångskostnader, driftkostnader och inventarier

Utöver ovan angivna hyreskostnader kommer en flytt av förvaltningskontoret att innebära kostnader av engångskaraktär till exempel konsultkostnader, flyttkostnader, IT/teleinstallationer, passagesystem, brandsäkerhetsutrustning och komplettering av möbler.

Förvaltningen kommer att använda befintliga möbler och komplettera där behov finns. I den mån det är möjligt kommer förvaltningen att använda sig av stadens återbruk ”Stocket”. Förvaltningen har för avsikt att återkomma i samband med verksamhetsplan 2021 med förslag till nämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om utökad investeringsram för detta ändamål.

Förvaltningen kommer att rymma övriga merkostnader genom förslaget för hyra, drift med mera inom tilldelad budget.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att KB Påsen 7's om- och tillbyggnation på Virkesvägen 3 i Hammarby Sjöstad uppfyller förvaltningens generella kravspecifikation.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner en förhyrning av lokalen på Virkesvägen 3 för ett nytt förvaltningskontor. Förvaltningen föreslår att nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande förhyrning och att stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna det nya hyresavtalet.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, stadsdelsdirektör	2019-08-15