

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 0761203360

**Till**  
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

## Upphävande av inriktningsbeslut för nytt förvaltningshus

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att upphäva nämndens beslut den 26 april 2018, § 14

Fredrik Jurdell  
Stadsdelsdirektör

Jonas Eliasson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Ett nytt förvaltningshus på fastigheten Kämpinge 2 är av Svenska Bostäder AB beräknat att till ytan motsvara det nuvarande lokalbehovet om omkring 4500 kvm. Enligt de beräkningar som gjordes inför nämndens beslut i april 2018 skulle en hyreskostnad för det nya förvaltningshuset vara omkring 9 mnkr per år i kallhyra, motsvarande ca 2000 kr/kvm.

Under det förprojekteringsarbete som förvaltningen bedrivit sedan dess har det kunnat konstateras att de reella hyreskostnaderna, dvs. totalkostnaderna efter lokalanpassning för stadsdelsförvaltningens verksamheter, med största sannolikhet kommer att bli avsevärt högre än så. Med anledning härav förslår stadsdelsförvaltningen att det inriktningsbeslut som nämnden fattade den 26 april 2018, § 14, upphävs.

### Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen har under en längre tid undersökt möjligheterna till en flytt av de administrativa lokalerna från Fagerstagatan i Lunda till mer central plats i Tensta. En flytt till Tensta centrum skulle innebära bättre tillgänglighet för både boende

och andra besökare samt större närhet till kollektivtrafiken för de anställda.

Svenska Bostäder AB har, i samband med bostadsbyggande i kvarteret Kämpinge 2, fått i uppdrag att undersöka möjligheten att uppföra en förvaltningsbyggnad. Svenska Bostäder återkom till förvaltningen med en uppskattad yta om ca 4500 kvm med en årlig hyreskostnad (kallhyra) uppgående till ca 9 mnkr, motsvarande 2000 kr/kvm. Till detta skulle ytterligare kostnader i samband med inflyttning av offentlig förvaltning tillkomma såsom säkerhetskostnader, flyttkostnader, kostnader för inventarier, nätverk mm.

På sammanträdet den 18 april 2018 beslutade nämnden bl.a. att godkänna förvaltningens förslag till inriktningsbeslut om att hyra nya förvaltningslokaler i kvarteret Kämpinge 2 till en årskostnad om cirka 9 mnkr av Svenska Bostäder AB, under förutsättning att inhyrningen medges av kommunstyrelsens ekonomiutskott, vilket också skett.

Det har under perioder förts diskussioner om att samlokalisera stadsdelsförvaltningen med hela eller delar av andra kommunala förvaltningar. Inga sådana beslut är dock fattade.

### **Ärendet**

Under den tid som gått sedan nämndens beslut i april 2018 har förvaltningen i förprojektering vidare studerat vilka lokalbehov som stadsdelens verksamheter har, samt vilka anpassningar av en ny fastighet som dessa kräver.

I det arbetet har förvaltningen kunnat konstatera att det är orimligt att anta att hyresnivåerna för en helt ny kontorsfastighet skulle stanna på 2000 kr/kvm, utan skulle sannolikt komma att bli avsevärt högre. Detta beror på de tillkommande kostnader, såsom larm- och säkerhetsanpassningar, kostnader för inventarier etc, som nämns redan i inriktningsbeslutet, men framförallt på den verksamhetsanpassning av lokalerna som är nödvändig.

Det är förvaltningens bedömning att de kommande hyresnivåerna för lokaler i kvarteret Kämpinge 2 skulle bli för höga för att det skulle vara ekonomiskt försvarbart att gå vidare till ett genomförandebeslut.

Det initiala kalkyl som Svenska Bostäder presenterat och som ligger till grund för nämndens beslut i april 2018 kan därmed inte anses vara hållbar. De reella hyreskostnaderna för en anpassad kontorsfastighet, med stadsdelsförvaltningen som enda, eller huvudsakliga, hyresgäst kommer sannolikt att bli mycket högre.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för kansli och kommunikation.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Mot bakgrund av det som framkommit i förprojekteringen anser förvaltningen att det i dagsläget inte är ekonomiskt genomförbart att gå vidare med projektering av ett nytt förvaltningshus i Kämpinge. Med anledning härav föreslår förvaltningen att Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att upphäva det inriktningsbeslut som fattades den 26 april 2018, § 14, och som syftar till att av Svenska Bostäder AB hyra nya förvaltningslokaler i kvarteret Kämpinge 2, till en årskostnad om cirka 9 mnkr upphävs.

### **Bilagor**

1. Inriktningsbeslut för nytt förvaltningshus, Dnr 1.1.954-2018