

Handläggare
Jonas Eliasson
Telefon: 08-50803378**Till**
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Inriktningsbeslut för nytt förvaltningshus

Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar 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
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att uppdra till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut,
3. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att upphäva nämndens beslut den 27 oktober 2011, § 5.
4. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar om att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om inriktning för hyra av nya förvaltningslokaler.
5. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar att ärendet justeras omedelbart.

Per Kjellander
StadsdelsdirektörJonas Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har under en längre tid undersökt möjligheten att flytta sina administrativa lokaler till Tensta centrum. Svenska Bostäder AB har i samband med bostadsbyggande i kvarteret Kämpinge 2, fått i uppdrag att undersöka möjligheten att uppföra ett kontorshus åt förvaltningen.

Förvaltningen har uppskattat lokalbehovet till ca 4500 kvadratmeter vilket i Svenska Bostäders förslag ger en årshyra på ca 9 mnkr.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner inriktningen och uppdrar till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut. Förvaltningens föreslår samtidigt att stadsdelsnämnden beslutar att upphäva tidigare beslut i ärendet.

Bakgrund

Behoven av nya förvaltningslokaler för Spånga-Tensta stadsdelsnämnd har diskuterats sedan en längre tid tillbaka då nuvarande lokaler inte bedöms optimala ur flera aspekter. Dagens förvaltningslokaler på Fagerstagatan 15 och 13 i Lunda industriområde är resultatet av en akut evakuering år 2008 då ersättningslokaler snabbt behövde ordnas. En flytt till Tensta centrum bedöms medföra bättre tillgänglighet för både boende och andra som besöker nämnden.

Spånga Tensta stadsdelsnämnd har behandlat flytt av förvaltningens kontor till Tensta i två ärenden, den 11 juni 2009, § 6 samt den 27 oktober 2011, § 5.

Den 27 oktober 2011, § 5 tog stadsdelsnämnden ett inriktningsbeslut om att bygga ett nytt stadsdelskontor i kvarteret Kämpinge 2 i Tensta. Investeringsutgiften angavs till 115 mnkr och nämndens hyreskostnad beräknades öka med cirka 1,8 mnkr per år. Nämnden gav även förvaltningen i uppdrag att beställa förslagshandlingarna av fastighetskontoret inför genomförandeskedet till en kostnad av 8 mnkr.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände nämndens inriktningsärende den 30 november 2011.

Beslutet från 27 oktober 2011, § 5 genomfördes inte.

Ärendet

Svenska Bostäder AB har i samband med bostadsbyggande i kvarteret Kämpinge 2 utrett möjligheten att bygga ett kontorshus åt Spånga-Tensta stadsdelsnämnd.

Nämnden disponerar i dag flera lokaler för administrativ verksamhet. Huvuddelen av dessa lokaler är lokaliserade på Fagerstagatan 15 och 13 i Lunda industriområde, Spånga.

Medborgarkontoret bedriver sin verksamhet i lokaler på Tenstagången 49 i Tensta centrum.

Totalyta för ovanstående lokaler är 4 563 kvadratmeter, med cirka 17 kvadratmeter per anställd. Hyreskostnaden för dessa lokaler uppgår till ca 4,5 mnkr (juli 2017) och prognos för 2018 för dessa lokaler motsvarar 4,6 mnkr. Avtalet för förvaltningshuset löper till den 31 december 2021 och avtalet för medborgarkontoret till den 30 september 2021. Bägge avtalen har en uppsägningstid på minst nio månader, innebärandes att de måste sägas upp senast den 31 mars 2021 respektive den 31 december 2020.

Enligt projekttidsplanen från Svenska Bostäder beräknas det nya förvaltningshuset vara inflyttningsklart första kvartalet 2022, vilket torde minimera risken för dubbelhyror under övergångsperioden. Denna bedömning dock avhängig ett planenligt genomförande av nuvarande projektplan. I ett så pass komplext projekt finns risker för att tidsplanen förskjuts både i detaljplanefasen och i produktionsfasen.

Det nya förvaltningshusets planerade yta motsvarar förvaltningens nuvarande, ca 4500 kvm med 17 kvadratmeter per person. Svenska Bostäder AB bedömer att den årliga hyreskostnaden (kallhyra) uppgår till, ca 9 mnkr, motsvarande 2000 kr/kvm.

Finansiering av den ökade hyreskostnaden behöver hanteras inom ramen för ordinarie budgetarbete.

Ytterligare kostnader i samband med att förvaltningen flyttar till nytt huvudkontor är inventarier, nätverk, larm, lås och flyttkostnad. Ovanstående investeringar kräver en utökad investeringsram för maskiner och inventarier och innebär en ökad kapitalkostnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen kansli och kommunikation i samarbete med avdelningen för ekonomi. I beredningen har jämställdhetsperspektivet beaktats. Ärendet bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv.

De fackliga organisationerna har informerats på förvaltningsgruppen under 2017 och ärendet samverkas den 13 mars 2018.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Ur lägessynpunkt är kvarteret Kämpinge 2, med sin närhet till Tensta centrum, en bra placering för ett stadsdelskontor med ökad tillgänglighet för boende och andra besökare. Det skulle även medföra andra positiva konsekvenser för området, som är det mest socialt utsatta i stadsdelsnämndsområdet.

Förvaltningen har inför ett genomförande beslut för avsikt att genomföra en förstudie för att belysa hur den föreslagna lokalytan, via åtgärder såsom arbetsplatsoptimering och ytterligare införande av digitala arbetssätt, kan tillgodose förvaltningens kort- och långsiktiga lokalbehov på ett ekonomiskt hållbart sätt. Det är viktigt att förstudien fångar upp medarbetarnas syn på hur arbetssätt och arbetsplatser på förvaltningens avdelningar och enheter bör utvecklas för att på bästa sätt stärka och gynna verksamheten. De fackliga organisationerna kommer att fungera som referensgrupp i projektet.

En projektorganisation med Svenska Bostäder AB senare att startas upp.

Förslaget kommer att föranleda ett ökat investeringsbehov för maskiner och inventarier. Behov av ökad investeringsram och kapitalkostnader kommer att tas upp i nämndens budget och verksamhetsplaner. Inför ett genomförande beslut kommer samtliga relaterade kostnader att sammanställas.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner inriktningen och uppdrar till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut. Förvaltningens föreslår samtidigt att stadsdelsnämnden beslutar att upphäva tidigare beslut i ärendet

Bilagor

1. Protokoll, Spånga Tensta stadsdelsnämnd den 27 oktober 2011, § 5,
2. Tjänsteutlåtande (DNR 2.6-196/2011) Rapport om utredning av ett nytt stadsdelskontor i Tensta centrum