

**Utlåtande 2013:79 RI+RV+RVIII (Dnr 302-652/2013)**

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder  
Inriktningsbeslut**

**Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål  
Inriktningsbeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att fastighetsnämnden förvärvar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2014.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsändamål av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra en överföring av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) till exploateringsnämnden.
4. Gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
5. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av

fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.

6. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
7. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin, Joakim Larsson och Madeleine Sjöstedt** anför följande.

#### *Ärendet*

Under april 2013 behandlade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1, utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2, utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Under samma månad fattade berörda hyresgäster; fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden ett gemensamt inriktningsbeslut om att omlokalisera sina verksamheter till ett nytt Tekniskt nämndhus i stadsutvecklingsområdet Söderstaden (del av Arenan 9, nuvarande Söderstadion).

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m<sup>2</sup> BTA. Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m<sup>2</sup> BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Detta innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m<sup>2</sup> LOA samt cirka 25 m<sup>2</sup> BTA per arbetsplats.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör en bostadsexploatering om cirka 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. En bostadspotential om cirka 400 -550 bostäder kan genom omlokaliseringen också uppnås på befintliga Tekniska nämndhusets tomt, antingen genom en ombyggnad eller genom en rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

## *Beredning*

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

### *Våra synpunkter*

Stockholm växer och den klara målsättningen är att hela staden ska ha samma utbud och attraktivitet. Tillgång till arbetsplatser och bostäder måste finnas i hela staden och genom att flytta stadens tekniska förvaltningar till ett nytt tekniskt nämndhus uppnås just det - samtidigt som fler bostäder möjliggörs i innerstaden. Med ett Stockholm som årligen växer kraftigt är det av största vikt att arbetet med att effektivisera stadens verksamheter och öka bostadsbeståndet i staden, fortsätter med oförminskad styrka. Därför är det glädjande att ett inriktningsbeslut nu fattas beträffande omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset, från Kungsholmen till Söderstaden. Söderstaden får genom detta arbetsplatser samtidigt som ca 450 bostäder möjliggörs och på Kungsholmen öppnas för ett välkommet tillskott av bostäder. Genom en omlokalisering av Tekniska nämndhuset får staden en lägre hyra för sina verksamheter. Det är också viktigt att våra förvaltningar och bolag finns representerade i hela staden.

Inriktningsbeslut fattas även för skapandet av nya bostäder – mellan 350 och 450 lägenheter i Söderstaden samt ett stort antal, minst 400, lägenheter på Kungsholmen, där Tekniska nämndhuset idag är beläget. Vad beträffar bostäderna på Kungsholmen är det av stor vikt att staden och därmed skattebetalarna, får lönsamhet i byggprojektet – både vad gäller den ekonomiska delen och antalet bostäder. Ur hållbarhetssynpunkt är det även angeläget att ge fler människor möjlighet att bo i de lägen som kan bidra till ett hållbart resande. Det är därför viktigt att staden tar vara på möjligheten som uppstår i samband med Tekniska nämndhusets omlokalisering och öppnar upp för ett stort antal bostäder i en av Stockholms mest centrala delar.

Med inriktningsbeslutet tillkommer därutöver 1800 arbetsplatser i Söderort, vilket både är efterlängtat och i enlighet med Söderortsvisionen. Med ett nettoöverskott av arbetsplatser norr om innerstaden har arbetspendlingen varit mycket stor från söder till norr. Med fler arbetsplatser söderut kan arbetspendlingen minskas. Staden kommer att göra ytterligare miljövinster då det nya Tekniska nämndhuset ska bli ett föredöme ur miljösynpunkt och en viktig symbol för miljöstaden Stockholm. I övrigt hänvisar jag till det gemensamma tjänstutlåtandet från stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset
3. Inriktningsbeslut avseende utveckling av del av Arenan 9 och utveckling av Klamparen 7 och 11

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. I huvudsak bifalla koncernledningens förslag till beslut för punkterna A 1,2 och 4 och B1 och 3.
2. Att i beslutspunkt A 3 och B 2 tillägga att ett tillskott av hyresrätter ska prioriteras i berörda fastigheter.

Då antalet hyresrätter minskat kraftigt i Stockholm under senare år, i synnerhet allmännyttliga lägenheter i innerstaden, anser vi att Exploateringskontoret och Stockholm Globe Arena Fastigheter i sitt arbete bör sträva efter att tillskottet av lägenheter i stor utsträckning är hyresrätter. I tjänsteutlåtandet står följande:

I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.

Utifrån den formuleringen kommer det vara omöjligt att bygga hyresrätter eller studentbostäder. Det är självfallet viktigt att staden gör sunda affärer när mark exploateras. Men om det enda målet i stadsbyggnad är att maximera intäkterna för marken blir de bostäder som byggs allt för dyra och möjligheten till arkitektonisk gestaltning minskar. Vi har sett det i flera av de områden som nu byggs runt om i Stockholm. Priserna per kvadratmeter blir extremt höga och de få hyresrätter som byggs får hyresnivåer som ligger långt över vad många hårt arbetande stockholmare klarar av att betala. Att låta vinstmaximering vara det övergripande målet och drivkraften för stadens planering kommer inte att skapa ett öppet, integrerat och attraktivt Stockholm.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att delvis bifalla förslaget till beslut
2. Att uppdra till exploateringsnämnden att utreda förutsättningarna för bostadsändamål med inriktning mot studenter och med utgångspunkten att huset ska bevaras.
3. Att därutöver anföra följande:

Att tekniska nämndhuset inte längre fungerar för den verksamhet som är där idag betyder inte att byggnaden i sig är dålig. Det befintliga tekniska nämndhuset håller högarkitektonisk och teknisk kvalitet. Vi anser att staden noggrant ska se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter och i andra hand helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål. Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt. De miljömässiga vinsterna med att bevara och förvalta fastigheten för nya ändamål är en aspekt som inte belysts av staden. Vi anser att Tekniska nämndhuset på Kungsholmen bör bevaras.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att:

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att fastighetsnämnden förvärvar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2014.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsändamål av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra en överföring av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) till exploateringsnämnden.
4. Gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
5. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.
6. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
7. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 29 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson och Madeleine Sjöstedt

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Tomas Rudin, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Delvis bifalla koncernledningens förslag.
2. Inte låsa sig vid att hela eller delar av Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden utan titta på möjligheten att placera det i ytterstaden.
3. Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har samt inventera skälen till varför vissa förvaltningar måste ligga centralt.
4. Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
5. Utredda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
6. Projektera för billiga hyresrätter på Klamparen 7 och 11 med hyrestak
7. Låta något av våra kommunala bostadsföretag förvalta bostäderna
8. Därutöver anföra

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet *"Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum"* (2010). Vi har också i motionen *"Levande förortscentrum"* argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Vi ställer oss frågan till varför urvalsprocessen begränsades till de områden som definieras som utvecklingsområden i stadens översiktsplan och inte utredde möjligheten att placera Tekniska nämndhuset i yttre staden, exempelvis i Tensta/Rinkeby, Vårberg, Farsta, Rågsved osv. Söderstaden kommer med all sannolikhet att generera en hel del arbetsplatser genom nya fotbollsarenan och IKEA samt Matstaden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklingsplan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommet. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att fastighetskontoret har som ambition att bygga om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att staden ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Det är önskvärt att beakta den klimatskuld som ett nybygge etablerar, vilket inte gjorts.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att staden ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsstal, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.



## ÄRENDET

Under april 2013 fattade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1./ utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2./ utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Tekniska nämndhuset, Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för stadens tekniska förvaltningar varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen speglar interiört fortfarande tidiga 1960-talets värderingar för en då modern arbetsplats. Ett stort myndighetskomplex byggt enligt cellkorridorsprincipen för fasta kontorsarbetsplatser. Idag har moderna kontorsbyggnader öppna och sammanhängande ytor för flexibilitet, rörelse och överblick. Ytorna tillåter individuell anpassning av arbetsplatser i landskap, grupprum och cellkontor. Yttertaken är gröna och ytterfasaderna är tekniska skal som hanterar byggnadens ljus och klimat på ett optimalt sätt.

Ovan redovisade ställningstaganden lutar sig mot kontorens egna resonemang, samråd med verksamheterna (hyresgästerna) under år 2012 samt rapport "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ", dnr 5.2-458/2011. Rapporten togs fram under år 2011 av fastighetskontoret.

Fastighetsnämnden har tillsammans med stadsledningskontoret utrett och kommit fram till att bästa lokalisering är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion som idag ägs av SGA Fastigheter) i stadsutvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov. Utredningen utgick från de tre inriktningsmålen i stadens budget. Utifrån dessa studerades alternativa lägen utifrån olika perspektiv, exempelvis möjlighet till service och tillgänglighet för medborgare och näringsliv, bidrag till arbetstillfällen och arbetsplatser lokalt, attraktivitet som kommunal arbetsplats, miljö- och fastighetsekonomiska perspektiv, genomförandemöjligheter och projektrisker.

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m<sup>2</sup> BTA.

Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m<sup>2</sup> BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Det innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtliga förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m<sup>2</sup> LOA samt cirka 25 m<sup>2</sup> BTA per arbetsplats. Det medför att de berörda förvaltningarnas samlade lokalbehov minskar med ca 8 000 m<sup>2</sup> vid en omlokalisering till Söderstaden.

Byggnadslösningen kommer även att omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Inom byggnaden kommer det också att finnas specialanpassade lokaler för särskilda verksamhetsbehov.

Vidare kommer Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara en klimatneutral och kretsloppsanpassad byggnad samt en förebild för urbant hållbart byggande.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör också bostadsbebyggelse, om mellan 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Vid en omlokalisering till Söderstaden kommer en utveckling att ske av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighets- och exploateringsnämndens inriktning är att ändra markanvändningen och skapa mellan cirka 400 – 550 nya bostadslägenheter via en ombyggnad eller en rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

En rivning ska vägas mot bevarandevärden ur kulturhistorisk synpunkt. Detta kommer att prövas och redovisas inför kommande markanvisning. Klamparen 7 och 11 är grönklassade, enligt Stadsmuseets klassificeringssystem.

### **Ekonomiskt resultat**

Inriktningsbeslutet redovisar de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter var för sig. Fastighetskontoret har också utvärderat en flytt av verksamheterna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv enligt följande resonemang.

#### *Inkomster*

I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr (2013 års penningvärde) genom reavinster vid fastighetsförsäljningar om 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

### *Utgifter*

Den totala projektramen bedöms till 1 760 mnkr (2013 års penningvärde) för de tre investierande nämnderna. Projektramen är beroende av hur stor kontorsbyggrätt som är möjlig på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). För att erhålla en bra fastighetsekonomi i projektet kommer det att prövas om det går att bygga större än 45 000 m<sup>2</sup> på platsen. Produktionskostnaden för tillkommande eller avgående ytor är bedömd till ca 26-30 tkr per m<sup>2</sup> BTA. Först när detaljplanen är klar och alla ytor är fastställda kan den slutliga projektbudgeten fastställas och detta sker i samband med genomförandebeslutet.

### *Nettokalkyl – total staden*

Stadens totala investering fördelat på de tre investierande nämnderna är bedömd till -1 760 mnkr (projektram i 2013 års penningvärde). Inkomsterna om 1 833 mnkr kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare; i ett billigare läge. Det ger projektet ett positivt netto för staden om 73 mnkr. Kassaflödena är dock inte periodiserade utan det görs i nuvärdeskalkylen.

### *Nuvärdeskalkyl*

Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet. Skillnaden mot den ovan beskrivna nettokalkylen som gav ett positivt värde om 74 mnkr är att kassaflödena periodiseras. Vid beräkning av stadens nuvärde är interna (inom kommunkoncernen) utgifter och inkomster i projektet eliminerade.

## BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Koncernstyrelsen** beslutade vid sitt sammanträde den 6 maj 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.
2. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

*Reservation* anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Daniel Helldén (MP), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Marie Antman (V), *bilaga 1*.

**Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande** daterat den 25 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på inriktningen att omlokalisera Tekniska nämndhuset till Söderstaden samt utveckla kvarvarande fastigheter på Kungsholmen för bostadsändamål. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan samt investeringsstrategi. Sammantaget ger förslagen flera positiva effekter för staden och kommunkoncernen som helhet. Genom denna satsning finns, förutom möjligheten att skapa mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för stadens medarbetare, även potential för sammanlagt cirka 1 000 nya bostäder i två attraktiva områden samt 1 800 tillkommande arbetsplatser som del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att utveckla en projektplan som vidare beskriver projektets mål och syfte i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

#### *Utveckling av nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden*

Stadens lokalförsörjning bör ses som en strategisk funktion i den övergripande verksamhetsplanering i staden då lokaler utgör en av de viktigaste beståndsdelarna i stadens totala infrastruktur. Det yttersta målet med hanteringen av stadens lokalförsörjning bör vara att ge stadens medborgare mest nytta för varje betalad skattekrona. För att uppnå bästa möjliga lokaleffektivitet måste staden sträva efter en strategisk lokalförsörjning i världsklass.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av det nya Tekniska nämndhuset ska planeras utifrån följande lokal- och verksamhetskriterier:

Lokalerna ska vara effektiva avseende kostnad per arbetsplats.

- Lokaleffektivitet ska gälla enligt riktlinjer från Arbetsmiljöverket samt benchmarkas mot rådande marknadsutveckling.
- Lokalerna ska vara ändamålsenliga avseende arbetets art, arbetsmiljö och övriga miljöfrågor, till exempel energieffektivitet.
- Samplanering mellan verksamheterna ifråga förordas så att gemensamma funktioner kan delas.
- I övrigt ska tekniska och inredningsmässiga anpassningar göras utifrån vad som kan benämnas som "normal" rådande kontorsmarknadsstandard.

Valet av Söderstaden som lokalisering för det nya Tekniska nämndhuset uppfyller flera av stadens mål varav de viktigaste är att stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva, att enligt översiktsplanen fortsätta stärka centrala Stockholm för hållbar

tillväxt, samt att Stockholm ska vara en stad i världsklass avseende offentlig service och tillgänglighet. I övrigt bör också utmaningar och visioner för stadsbyggandet beaktas; särskilt när det gäller det långsiktiga och samlade utvecklingsarbetet där fokus inte enbart ligger på de enskilda stadsdelarna utan mer på hur stadens delar förhåller sig till varandra och framförallt på hur arbetsmarknaden kan bli mer integrerad i staden.

Ur ett marknadsperspektiv behöver Söderstaden en kontorsutveckling för att realisera visionen av en mångfacetterad stadsdel. En viktig framgångsfaktor för utvecklingen är att locka en eller ett par stora, välkända ankarhyresgäster till att etablera sig i nyproduktionen, det ger i regel stor uppmärksamhet och bidrar starkt till att sätta ett nytt läge ”på kartan”.

En etablering utifrån medborgarperspektiv kan, om inte initialt, så i förlängningen ses som positiv. Söderstaden spelar både geografiskt och funktionsmässigt en nyckelroll i södra Stockholm och har stor potential att också bli en drivkraft för utvecklingen av hela Söderort. De senaste åren har antalet bostäder i Söderort ökat, men antalet arbetsplatser har inte ökat lika mycket. Om fler arbetsplatser kan skapas minskar behovet av långa resor, förbättrar miljön och förutsättningar för bättre livskvalitet skapas.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv bedömer stadsledningskontoret att området har lägre marknadshyra än nuvarande lokalisering. Potential finns dock att skapa nya högre fastighets- och markvärden i området vid en större etablering av stadens verksamheter. Möjligheten att samlokalisera andra stadsinterna verksamheter bör ses över i planeringsprocessen i syfte att skapa synergieffekter; förutsatt att det är rationellt sett till förbättrad kvalitet, resurseffektivitet och miljöriktighet.

De berörda hyresgästernas gemensamma inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden (bilaga i detta tjänsteutlåtande) föreslås att godkännas i enlighet med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.

#### *Utveckling av nya bostäder i Söderstaden*

Genom stadens satsning tillskapas möjligheten till bostadsbyggrätter om cirka 40,000 BTA eller 350 – 450 bostäder beroende på storlek. Utvecklingen ligger väl i linje med översiktsplanen och stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden. En förutsättning för nya bostäder i området är dock att det byggs en bullerskärm mot Nynäsvägen, vilket kommer att utgöras av det nya Tekniska nämndhuset.

#### *Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål*

Stadsledningskontoret anser att tillskapandet av bostäder vid nuvarande Tekniska nämndhuset är en förutsättning för projektet som helhet. I samband med omlokaliseringen från Tekniska nämndhuset Kungsholmen skapas en möjlighet för ett alternativt användningsområde med en bedömd potential om mellan 400 – 550 nya bostäder, beroende på om fastigheterna byggs om eller rivs. Stadsledningskontoret kan konstatera att utöver en högre måluppfyllelse vad rör antal bostäder, så erhåller också projektet väsentligt högre inkomster vid ett rivningsalternativ. I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som

utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.

Utifrån ett scenario med nya bostäder, och framförallt vid ett rivningsalternativ av Klamparen 7 och 11, anser stadsledningskontoret att exploateringsnämnden ska leda bostadsexploateringsprojektet. Anledningen är att nämnden ansvarar för markexploatering och stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

### **Organisation**

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en organisationsstruktur framtagen för den fortsatta planeringsfasen. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att den utsedda styrgruppen säkerställer att stadens inriktningar optimeras för staden som helhet. Processen framåt bör genomsyras av ett tätt samarbete, inte bara inom och mellan stadens nämnder och SGA Fastigheter, utan även med externa aktörer.

### **Tidplan**

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en tidplan framtagen för projektet, men saknar vidare information om vilka aktiviteter som planeras under 2015. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att tidplanen förfinas och detaljeras i kommande planeringsfas.

### **Ekonomi**

Projektets ekonomiska konsekvenser beskrivs i ärendet för samtliga berörda nämnder och SGA Fastigheter. Därtill redovisas en ekonomisk analys för staden som helhet, innefattande såväl projektram som nuvärde, vilket är i linje med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyresintäkterna från det tekniska nämndhuset i huvudsak kommer att komma från stadens nämnder. Därför måste hyresgästperspektivet tydligare framgå i ett framtida genomförandebeslut där stadens samlade kostnader redovisas. Berörda hyresgäster förutsätts pröva sina åtaganden och kostnader i projektet via inriktnings- och genomförandebeslut enligt stadens beslutsordning för större lokalärenden. Stadsledningskontoret vill dock understryka att för denna strategiskt viktiga lokalfråga bör en hantering av ärendet ske utifrån ett övergripande perspektiv. Med detta perspektiv bör således den för staden som helhet bästa lösningen vara överordnad den lösning som endast främjar delintressen.

Stadsledningskontoret anser att den lönsamhetsbedömning som gjorts i och med det positiva nuvärdet i projektet är tillfredsställande. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att i linje med stadens investeringsstrategi sträva efter att nå en god lönsamhetsgrad i detta projekt. Huvuddelen av hyresgästerna och därmed kassaflödena är interna, vilket medför ett ökat fokus på kostnadskontroll i projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i detta tidiga läge i projektet fortfarande finns stora risker och osäkerheter kring bl.a. byggrättsvärden och bedömningen av storleken på kommande byggrätter. Vidare har bedömningar av vissa kostnadsposter gjorts på ett väldigt tidigt stadium, exempelvis behöver flyttkostnader specificeras ytterligare. Då projektet sträcker sig över många år kommer antaganden kring indexuppräkningsfaktor att ha stor påverkan på lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden får återkomma med mer detaljerade kalkyler och beräk-

ningar i samband med förslag till genomförandebeslut.

Inför kommande genomförandebeslut vill stadsledningskontoret understryka vikten av att underlagen ska följa stadens uppdaterade anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar (DNR 109-14/2013).

#### **Risk och kvalitet**

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en kort beskrivning över projektets risker. Stadsledningskontoret vill anmoda fastighetskontoret att i enlighet med stadens projektstyrningsmetod göra en noggrann riskbedömning för projektet som helhet. Kunskapsåterföring ska ske löpande under projektet, lämpligen vid viktiga milstolpar. Stadsledningskontoret vill även ur kvalitetshänseende rekommendera att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt (SSIP) och bistå intern/extern granskare med projektinformation vid kommande kvalitetsgranskning.

#### **Kommunikation**

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att upprätta en kommunikationsplan för projektet. Planen ska vara till för att skapa förutsättningar för att hantera, upprätta och distribuera projektinformation i rätt tid till projektets olika intressenter.

#### **Rapportering**

Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) vill stadsledningskontoret understryka vikten av att den fortsatta planeringen för stadens satsning ska följa stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

#### *Koncernledningens synpunkter och förslag*

Koncernledningen ställer sig positiv till inriktningen och menar att det föreslagna projektet utgör ett värdefullt tillskott av bostäder och arbetsplatser i södra Stockholm. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan, Söderorts-vision samt SGA Fastigheters ägardirektiv, *att bolaget aktivt ska arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta*. Genom en försäljning av kontorsbyggrätter till staden möjliggör det även för ytterligare bostäder på Kungsholmen, när stadens tekniska förvaltningar omlokaliseras till Söderstaden. Koncernledningen anser att ytterligare arbetsplatser och bostäder intill Globen kommer att bidra till en ökad trygghet i området, då det idag är få människor som rör sig i området efter kontorstid, de kvällar det inte är evenemang.

Stadens inriktning för ett nytt tekniskt nämndhus och bostäder samt tecknandet av ett intentionsavtal med Ikea-koncernen visar på stadens stora ambitioner i Söderstaden. Koncernledningen anser att SGA Fastigheters ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden kommer att stärkas, genom den föreslagna inriktningen. Det betydande tillskottet av arbetsplatser och bostäder bedöms inte minst få positiv inverkan på SGA Fastigheters nya verksamhetsgren TOLV Stockholm.

En väsentlig del i finansieringen av Tele2 Arena bygger på byggrättsförsäljningar och osäkerheterna har tidigare varit stora kring tidpunkt för försäljning och försälj-

ningspris. Osäkerheterna i finansieringen minskar betydligt i samband med stadens inriktning för ett nytt Tekniskt nämndhus och en bostadsexploatering på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). Koncernledningen instämmer i SGA Fastigheters bedömning att en försäljning av Norra byggrätten först kan ske år 2015, under förutsättning att en detaljplaneprocess påbörjas omgående. Det bidrar till ett något försämrat resultat i kalkylen för Tele2 Arena under år 2015. Därtill kommer SGA Fastigheter bekosta utredningar och planavgifter för bostadsexploateringen till en kostnad om cirka 10 mnkr. Koncernledningen gör dock samma bedömning som SGA Fastigheter att markvärdet för byggrätterna fortfarande kommer att ligga i linje med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Detta är en förutsättning för att den beslutade inriktningen ska kunna verkställas.

Koncernledningen uppmanar SGA Fastigheter att återrapportera utvecklingen av bolagets markinnehav, löpande i kommande tertialrapporteringar och i Tele2 Arenas lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens samlade bedömning

Inriktningsbesluten ska ses utifrån ett helhetsperspektiv och de positiva värden som erhålls utifrån Stockholm stads gemensamma satsning kan sammanställas enligt följande:

1. *Genom omlokalisering av stadens verksamheter erhålls bättre och mer kostnadseffektiva lokaler*
  - Effektivare och mer ändamålsenliga arbetsplatser för stadens medarbetare
  - En gemensam byggnad och samlokalisering sparar pengar åt skattebetalarna
  - En grund läggs för bättre service för medborgare och näringsliv
2. *Skapandet av 1 800 tillkommande arbetsplatser i Söderort*
  - En del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning om att skapa fler arbetstillfällen söder om innerstaden uppfylls. En stor arbetsplats medför även affärsmöjligheter och arbetstillfällen för kringliggande servicenäringer såsom restauranger, caféer, frisörer, kemptvätt etc.
  - Arbetspendlingen minskar från söder till norr
3. *Möjligheter att bygga nya bostäder i attraktiva områden*
  - En viktig del av stadens prioriterade bostadsmål kan uppnås
  - 350 – 450 lägenheter i Söderstaden
  - 400 – 550 lägenheter på Kungsholmen

Sammantaget tillstyrker stadsledningskontoret och koncernledningen den redovisade inriktningen.



RESERVATIONER M.M.

**Stockholms Stadshus AB**

*Reservation* anfördes av Karin Wanngård (S) m.fl. enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige att

1. I huvudsak bifalla koncernledningens förslag till beslut för punkterna 1,2 och 4.

2. I beslutspunkt 3 uppdra åt exploateringsnämnden att i möjligaste mån upplåta mark till hyresrätter.

Då antalet hyresrätter minskat kraftigt i Stockholm under senare år, i synnerhet allmännyttliga lägenheter i innerstaden, anser vi att Exploateringskontoret i sitt arbete bör sträva efter att tillskottet av lägenheter i stor utsträckning är hyresrätter. I tjänsteutlåtandet står följande:

'I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.'

Utifrån den formuleringen kommer det vara omöjligt att bygga hyresrätter eller studentbostäder. Det är självfallet viktigt att staden gör sunda affärer när mark exploateras. Men om det enda målet i stadsbyggnad är att maximera intäkterna för marken blir de bostäder som byggs allt för dyra och möjligheten till arkitektonisk gestaltning minskar. Vi har sett det i flera av de områden som nu byggs runt om i Stockholm. Priserna per kvadratmeter blir extremt höga och de få hyresrätter som byggs får hyresnivåer som ligger långt över vad många hårt arbetande stockholmare klarar av att betala. Att låta vinstmaximering vara det övergripande målet och drivkraften för stadens planering kommer inte att skapa ett öppet, integrerat och attraktivt Stockholm.

*Reservation* anfördes av Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige att

1. Delvis bifalla förslaget till beslut

2. Uppdra till exploateringsnämnden att utreda förutsättningarna för bostadsändamål med inriktning mot studenter och med utgångspunkten att huset ska bevaras.

3. Därutöver anföra följande.

Att tekniska nämndhuset inte längre fungerar för den verksamhet som är där idag betyder inte att byggnaden i sig är dålig. Det befintliga tekniska nämndhuset håller hög arkitektonisk och teknisk kvalitet.

Vi anser att staden noggrant ska se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter och i andra hand helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål.

Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt.

*Reservation* anfördes av Marie Antman (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Delvis bifalla koncernledningens förslag.
2. Inte låsa sig vid att hela eller delar av Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden utan titta på möjligheten att placera det i ytterstaden.
3. Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har samt inventera skälen till varför vissa förvaltningar måste ligga centralt.
4. Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
5. Utreda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
6. Projektera för billiga hyresrätter på Klamparen 7 och 11 med hyrestak
7. Låta något av våra kommunala bostadsföretag förvalta bostäderna
8. Därutöver anför följande

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet *"Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum"* (2010). Vi har också i motionen *"Levande förortscentrum"* argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Vi ställer oss frågan till varför urvalsprocessen begränsades till de områden som definieras som utvecklingsområden i stadens översiktsplan och inte utredde möjligheten att placera Tekniska nämndhuset i yttre staden, exempelvis i Tensta/Rinkeby, Vårberg, Farsta, Rågsved osv. Söderstaden kommer med all sannolikhet att generera en hel del arbetsplatser genom nya fotbollsarenan och IKEA samt Matstaden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklings-

plan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommet. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att fastighetskontoret har som ambition att bygga om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att staden ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Det är önskvärt att beakta den klimatskuld som ett nybygge etablerar, vilket inte gjorts.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att staden ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsantal, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.



EXPLOATERINGSKONTORET  
STADSBYGGNADSKONTORET  
TRAFIKKONTORET  
MILJÖFÖRVALTNINGEN  
FASTIGHETSKONTORET

2013-03-27  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR EXPLK E2013-000-00575  
DNR SBK 2013-05020-00  
DNR TKS T2013-000-01656  
DNR MF 2013-4603  
DNR FSK 5.7-164/2013

Kontaktperson exploateringskontoret  
Ann-Charlotte Bergqvist  
Telefon: 08 508 27 125  
[ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se](mailto:ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se)

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret  
Niklas Svensson  
Telefon: 08-508 272 47  
[niklas.svensson@stockholm.se](mailto:niklas.svensson@stockholm.se)

Kontaktperson trafikkontoret  
Fredrik Alfredsson  
Telefon: 08-508 287 37  
[fredrik.alfredsson@stockholm.se](mailto:fredrik.alfredsson@stockholm.se)

Kontaktperson miljöförvaltningen  
Håkan Andersson  
Telefon: 08-508 28 139  
[par.hakan.andersson@stockholm.se](mailto:par.hakan.andersson@stockholm.se)

Kontaktperson fastighetskontoret  
Anita Granlund  
Telefon: 08-508 270 03  
[anita.granlund@stockholm.se](mailto:anita.granlund@stockholm.se)

Till

Exploateringsnämnden  
2013-04-18

Stadsbyggnadsnämnden  
2013-04-18

Trafik- och renhållningsnämnden  
2013-04-18

Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2013-04-16

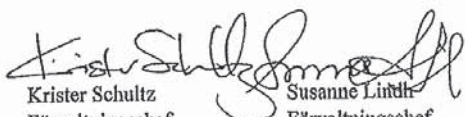
Fastighetsnämnden  
2013-04-16

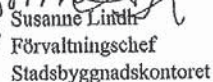
## Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafik- och renhållningsnämnden samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
2. Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafik- och renhållningsnämnden samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden uppdrar åt respektive förvaltning att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

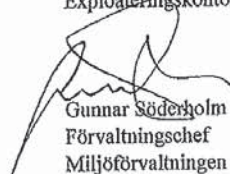


  
Krister Schultz  
Förvaltningschef  
Exploateringskontoret

  
Susanne Lindh  
Förvaltningschef  
Stadsbyggnadskontoret



Per Anders Hedkvist  
Förvaltningschef  
Trafikkontoret

  
Gunnar Söderholm  
Förvaltningschef  
Miljöförvaltningen

  
Juan Copoyi Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

### Sammanfattning

Förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret föreslår gemensamt att flytta från Tekniska nämndhuset Kungsholmen (Fleminggatan 4 samt även Hantverkargatan 2) till planerade Tekniska nämndhuset Söderstaden som kommer att uppföras av staden genom fastighetskontoret till år 2018.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara lokaliserad inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförbättringsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen. Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dnr 308-1345/2012, om effektivisering enligt med stadsledningskontorets utredning. Kontoret föreslog i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att åstadkomma arbetsplatser i stadsdelar med ont om arbetstillfällen

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt. Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.



Valet att flytta till gemensam ny samhällsfastighet ägd av staden är långsiktigt mest ekonomiskt fördelaktigt för staden som helhet samt att det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom förvaltningar.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för ny fastighet är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

Grundhyra i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och besparingen överstiger generellt 10%.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Detta mellan förvaltningsledningarna och stadsledningskontoret, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

### Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2013 är stockholmarna utgångspunkten för budgeten. Stockholmarna ska erbjudas högklassig service, kvalitet och valfrihet. Särskilt fokus ligger på att hållbart planera för den växande staden genom fler bostäder och jobb, internationellt konkurrenskraftig utbildning samt en bättre och effektivare infrastruktur.

De tre inriktningsmålen för staden är:

- Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförserjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen.

I stadsledningskontorets utredning fastslog att lokaler är stadens näst största enskilda kostnadspost. Lokalkostnaden för stadens administrativa lokaler omfattar årligen ca 280 mnkr och omfattar totalt ca 140 000 m<sup>2</sup> lokalarea. Stadsledningskontorets utredning visar att stadens lokalförserjning inte är optimal och kostnadseffektiv. Kontoret föreslog därför





i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att åstadkomma arbetsplatser i stadsdelar med ont om arbetstillfällen.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dnr 308-1345/2012, om effektivisering enligt med stadsledningskontorets utredning.

Fastighetskontoret gavs i uppdrag av stadsledningskontoret under 2012 att utreda och bedöma framtiden för Tekniska nämndhuset som administrativ lokal. Detta i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

## Ärendet

### INRIKTNINGSFÖRSLAG

Förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret föreslår gemensamt att flytta från Tekniska nämndhuset Kungsholmen (Fleminggatan 4 samt även Hantverkargatan 2) till planerade Tekniska nämndhuset Söderstaden som kommer att uppföras av staden genom fastighetskontoret till år 2018.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara lokaliserad inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt. Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.

### ANALYS

Valet att flytta till gemensam ny samhällsfastighet ägd av staden är långsiktigt mest ekonomisk för staden som helhet samt att det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom förvaltningar. Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för ny fastighet är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.



## LOKALPROGRAM

Byggnaden Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser. Detta innebär att förvaltningarna kommer att kunna både öka och minska lokalareor efter arbetsuppgifter och behov. Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m<sup>2</sup> LOA samt ca 25 m<sup>2</sup> BTA per arbetsplats.

Inhyrningen omfattar följande lokalprogram per förvaltning.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, initialt lokalprogram			
Förvaltning	Arbetsplatser	Ca m <sup>2</sup> LOA	Ca m <sup>2</sup> BTA
Exploateringskontoret	ca 200	3 500	5 000
Stadsbyggnadskontoret	ca 315	5 510	7 875
Trafikkontoret	ca 350	6 125	8 750
Miljöförvaltningen	ca 200	3 500	5 000
Fastighetskontoret	ca 130	2 275	3 250
Summa	ca 1 195	20 910	29 875

Idag fördelas gemensamma ytor olika mellan förvaltningarna. Exempelvis så ingår ytorna för arkiv och gymnastikhall i Trafikkontorets ytor. Vidare så omfattar stadsbyggnadskontorets ytor centralexpedition och modellverkstad. Vid flytt till Tekniska nämndhuset Söderstaden fördelas dessa utifrån verksamhets användning av lokaler. Så att fördelningen per arbetsplats och per förvaltning blir rättvisande. Dessa gemensamma ytor ryms inom de 25 m<sup>2</sup> BTA per arbetsplats.

Med ovan reservationer så ger detta följande förändringar vid flytt. Dito ska övriga tabeller bedöms.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen, förändringar vid flytt		
Förvaltning	Ca m <sup>2</sup> LOA	Förändringar netto m <sup>2</sup> LOA
Exploateringskontoret	Ca 3 000	+ 500 <sup>1</sup>
Stadsbyggnadskontoret	Ca 10 600	- 5 090
Trafikkontoret	Ca 8 900	-2 775
Miljöförvaltningen	Ca 4 600	-1 100
Fastighetskontoret <sup>2</sup>	Ca 1 700	+575
Summa	Ca 28 800	-7 890

<sup>1</sup> Exploateringskontoret ökar antalet arbetsplatser men effektiviserar dessa vid flytt

<sup>2</sup> Lokalisering hantverkargatan 2





Tekniska nämndhuset Söderstaden blir en nya offentlig byggnad som kommer att vara öppen och välkomnande för medborgarna och näringslivet. Byggnaden ska präglas av demokratiska värderingar som öppenhet, tillgänglighet, likställighet och mångfald. En levande, kreativ och mänsklig byggnad och en naturlig mötesplats för information, samtal och beslut om stadens planering, byggande och förvaltning.

Fastighetskontoret kommer att planera samhällsfastigheten Tekniska nämndhuset Söderstaden för maximal flexibilitet så att byggnaden är snabbt och kostnadseffektivt anpassningsbar efter verksamheternas skiftande behov. Byggnadslösningen ska möjliggöra arbetsuppgifts Anpassade och individuella arbetsplatslösningar i allt från aktivitetsbaserade arbetsplatser, öppna kontorslandskap, grupprum till cellkontor.

Byggnadslösningen kommer även omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Inom byggnaden kommer det också att finnas specialanpassade lokaler för särskilda verksamhetsbehov. Exempelvis arkivlokaler, besiktningsslokaler för livsmedel och verkstäder för mätutrustning.

Vidare kommer Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutral, kretsloppsanpassad och en förebild för urbant hållbart byggande. En byggnad såväl socialt som ekologiskt hållbar.

#### KOSTNADER

Att jämföra kostnader för en hyresgäst mellan en ny och en gammal fastighet kan vara missvisande. Effekter som trivsel, komfort och förändrad effektivitet inom verksamhet på en arbetsplats som flyttar är svåra att ekonomiskt kvantifiera. Vidare så kan nyckeltal som lokaleffektivitet vara svåra att jämföra om byggnaderna skiljer sig åt i utformning. Tekniska nämndhuset Kungsholmen är ett stort 1960-tals cellkontorskomplex av flera sammanlänkande lamellhus och Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en stor byggnad med stora öppna och flexibelt användbara ytor.

Vidare så är driftkostnaderna svårjämförbara mellan objekten gamla och nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och kostnadsdata från Tekniska nämndhuset Kungsholmen för drift avseende egna lokalanpassningar varierar mellan förvaltningarna. I kostnadsanalysen antas driftkostnaderna lika objekten om 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år.



Tekniska nämndhuset Kungsholmen, Interna kostnader			
Förvaltning	Årshyra	Årshyra	Driftkostnad
	Ca kr/år	Ca kr/m <sup>2</sup> LOA/år	Ca kr/år
Exploateringskontoret	6 600 000	2 150	900 000
Stadsbyggnadskontoret	21 400 000	2 000	3 180 000
Trafikkontoret	16 600 000	1 850	2 670 000
Miljöförvaltningen	9 600 000	2 100	1 380 000
Fastighetskontoret	1 700 000	1 000	510 000
Summa	55 900 000		8 640 000

Grundhyra i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden. I huvudsak på grund av effektivare lokalytor.

Hyresgästs egen driftskostnad antas till ca 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år i detta inledande kalkylskede. Driftkostnaden bedöms dock bli lägre per kvadratmeter då nya bygganden planeras för maximal energieffektivitet. Vidare så kan driftskostnaden minska ytterligare om drift- och underhållsåtgärder av fastigheten optimeras redan i planeringsskedet.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, Interna kostnader				
Förvaltning	Årshyra Ca kr/år	Driftskostnad Ca kr/år	Förändrad årshyra	Förändrad driftskostnad
			mot Kungsholmen Ca kr/år	mot Kungsholmen Ca kr/år
Exploateringskontoret	8 000 000	1 050 000	+1 400 000	+ 150 000
Stadsbyggnadskontoret	12 600 000	1 653 000	-8 800 000	-1 527 000
Trafikkontoret	14 000 000	1 837 500	-2 600 000	-832 500
Miljöförvaltningen	8 000 000	1 050 000	-1 600 000	-330 000
Fastighetskontoret	5 200 000	682 500	+3 500 000	+172 500
Summa	47 800 000	6 276 000	-8 100 000	-2 367

Grundhyra för en parkeringsplats planeras till ca 36 000 kr/parkeringsplats/år. Byggnaden kommer att planeras för både enskilda miljöfordon och miljövänlig bilpool. Cykelparkeringar kommer att kompletteras med trygga och attraktiva omklädningsmöjligheter.

Tillkommer gör flyttkostnaden som bedöms till ca 70 000 kr/arbetsplats.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, flyttkostnad	
Förvaltning	Flyttkostnad ca
Exploateringskontoret	14 000 000
Stadsbyggnadskontoret	22 050 000
Trafikkontoret	24 500 000
Miljöförvaltningen	14 000 000
Fastighetskontoret	9 100 000
Summa	83 650 000

#### UTFORMNING

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret kommer gemensamt att utforma lokalerna för optimal samverkan och synergier mellan kontorens och förvaltningens olika funktioner. En särskild arbetsgrupp kommer att bildas.

#### TIDPLAN

Inflyttningen i nya lokalerna är planerade till 2018. Det förutsätter att fastighetskontorets planering och genomförande av nya lokalerna följer tidsplanen.

#### SAMRÅD

Inför förslag till inriktningsbeslut så har samråd skett mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Detta mellan förvaltningsledningarna, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

#### RISK

Då flytten är intern och avser att genomföras från en lokal till en ny lokal inom staden så kan riskerna analyseras och hanteras inom staden. Risker för förändring i hyresnivå är proportionerlig mot Fastighetskontorets intäkts och kostnadsprognos vid inriktningsbeslut om  $\pm 25\%$ .

Risker föreligger i antaget arbetsplatsbehov vid inflyttning 2018. De relaterade hyresekonomiska riskerna exponeras inom staden och är hanterbara. Detta då Tekniska nämndhuset Söderstaden dimensioneras för 1 800 arbetsplatser i flexibla hyresobjekt både för interna och externa hyresgäster. Ett ökat eller minskat lokalbehov från staden interna hyresgäster innebär minskade eller ökade externa hyresgäster.



## RELEVANTA NYCKELTAL

Tekniska nämndhuset Söderstaden:

Kostnader	Grundhyra ca 2 300 kr/m <sup>2</sup> LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år
	Hyresgästs driftskostnader ca 300 kr/m <sup>2</sup> LOA/år
	Grundhyra parkering ca 36 000 kr/parkeringsplats/år
	Flyttkostnad ca 70 000 kr/arbetsplats
Lokaleffektivitet	25 m <sup>2</sup> BTA <sup>3</sup> /arbetsplats
	17,5 m <sup>2</sup> LOA <sup>4</sup> /arbetsplats

SLUT

<sup>3</sup> Brutto Total Area. Hela byggandens alla areor såväl lokalareor, som garage, korridorer, trappor, hissar, förråd etc.

<sup>4</sup> Lokal Area. Hyresobjektets area.



**Tid** Torsdagen den 18 april 2013, kl 16.00 – 16.30  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justerat** Måndagen den 29 april 2013

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanellind

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden  
Maria Östberg Svanellind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)  
Lars Svärd (M)  
Theréz Randquist (M)  
Per Hallberg (M)  
Daniel Forslund (FP)  
Karl Malmqvist (C)  
Lars Arell (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29  
Maria Nygård (S)  
Ann-Margarethe Livh (V)

Tjänstgörande ersättare:

Elin Olsson (MP)	för Åke Askensten (MP)
Clara Lindblom (V)	för Anna Bäcklund (MP)
Kenneth Nilsson (S) §§ 9, 27	för Lars Arell (S)

Ersättare:

Therese Carlborg (M)  
Gustav Johansson (M)  
Maria Hagbom (M)  
Inga Osbjer (FP)  
Kenneth Nilsson (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29  
Håkan Olander (S)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ellinor Fiebranz Andersson, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Ulf Jacksén och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius och föredragande tjänsteman Karl-Johan Dufmats.



## § 7

### Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset

Dnr E2013-000-00575

#### Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens och förvaltningens gemensamma förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i kontorens och förvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden ger sitt kontor i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för vidare beredning.

#### Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets, fastighetskontorets, miljöförvaltningens, stadsbyggnadskontorets och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 27 mars 2013.

#### Nämndens behandling av ärendet

##### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Elin Olsson (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Avslå förslaget.

Därutöver anföra:

Med anledning av de krav på utredning av en flytt av verksamheten i Tekniska nämndhuset som vi framför i ärendet "Utvecklingen av del av Arenan 9 (Söderstaden)" anser vi att det är ologiskt att redan nu fatta ett inriktningsbeslut (om att godkänna inriktningsförslag) avseende inhyrning i nya lokaler i Söderstaden. Vi föreslår att man väntar med detta till ärendet är ordentligt utrett, bland annat genom att analysera förvaltningarnas antal besökare och dess utåtriktade aktiviteter.

#### Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Elin Olsson (MP).

**Reservation**

Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Ellinor Fiebranz Andersson

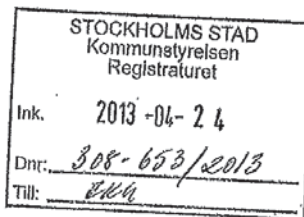
Rätt utdraget intygar:

---



Utdrag ur protokoll, fört vid sammanträde  
FASTIGHETSNÄMNDEN 2013-04-16, § 10

Tid Tisdagen den 16 april 2013 kl 17.00 – 17.35  
Plats Bråvallasalen, Stadshuset  
Justerat Tisdagen den 23 april 2013



Madeleine Sjöstedt

Jakop Dalunde

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Madeleine Sjöstedt (FP) ordförande  
Jakop Dalunde (MP) vice ordförande

Peter Jönsson (M)  
Anna Cederschiöld (M) §§ 6-14  
Sonny Österman (M)  
Mikael Eskman (M)  
Elisabeth Svensson (C)  
Bengt Sandberg (S)  
Sonja Pagrotsky (S)  
Nicklas Nilsson (S)  
Ewa Larsson (MP) §§ 1-7  
Sebastian Wiklund (V)

Tjänstgörande ersättare:  
André Nilsson (FP) för Olof Hermansson Wallentin (FP)  
Daniel Almgren (MP) för Ewa Larsson (MP) §§ 8-14

Ersättare:

Petter Krönmark (M)  
Johan Möller (M)  
Katja Hessle (M)  
Dani Amso (M)  
Karin Callerud Blomstrand (M)  
Martin Engman (S)  
Emilia Bjuggren (S) §§ 1-7  
Daniel Almgren (MP) §§ 1-7  
Maria Öhman (V)

Tjänstemän

Tillförordnad Förvaltningschef Pontus Werlinder, Karin Dyne Wernberg, Anita Granlund, Carina Jonsson, Johan Nilsson, Christine Oljelund, Eva Olofsson, Jenny Rydåker, Daniel Öhman, Borgarrådssekreteraren Jonas Uebel och biträdande borgarrådssekreteraren Erica Närlinge. Personalföreträdaren Birgitta Andersson, Rolf Bodin och Reza Etemad närvarade §§ 1-3, §§ 5-11 samt §§ 13-14.



## § 10

### Inriktningsbeslut avseende lokaler i Nya tekniska nämndhuset

Dnr 5.2-164/2013

#### Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att överlämna ärendet till kommunstyrelsens ekonomiskutskott för vidare beredning.

#### Handlingar i ärendet

Fastighetskontorets, exploateringskontorets, stadsbyggnadskontorets, trafikkontorets och miljöförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande från den 27 mars 2013.

#### Nämndens behandling av ärendet

##### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Peter Jönsson m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C), vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl. (MP) och Bengt Sandberg m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Sebastian Wiklund (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

1 Avslå förslaget samt därutöver anföra

Med anledning av de krav på utredning av en flytt av verksamheten i Tekniska nämndhuset som vi framfört i ärendet "Utvecklingen av del av Arenan 9 (Söderstaden)" anser vi att det är ologiskt att redan nu fatta ett inriktningsbeslut (om att godkänna inriktningsförslag) avseende inhyrning i nya lokaler i Söderstaden. Vi föreslår att man väntar med detta till ärendet är ordentligt utrett, bland annat genom att analysera förvaltningarnas antal besökare och dess utåtriktade aktiviteter.

##### Beslutsgång

Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Peter Jönsson m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C), Jakob Dalunde m.fl. (MP) och Bengt Sandberg m.fl. (S).

##### Reservation

Sebastian Wiklund (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

##### Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av Bengt Sandberg m.fl. (S) enligt följande:

Utvecklingen av Tekniska nämndhuset till moderna bostäder genom rivning och nybyggnation är positiv. Kungsholmen är en av de stadsdelar i Stockholm där hyresrättsbristen är allra störst. Därför bör de nya bostäderna vara hyresrätter och studentbostäder.

Vid protokollet  
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:



---



**Tid** Torsdagen den 18 april 2013 kl 16.30 – 17.10  
**Plats** Stora Kollegiesalen, Stadshuset  
**Justerat** Måndagen den 29 april 2013

Ulla Hamilton

Daniel Helldén

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Ulla Hamilton (M), ordföranden  
Daniel Helldén (MP), vice ordföranden  
Bo Arkelsten (M)  
Datevig Tjärnberg (M)  
Marie Agmén (M)  
Mark Klamberg (FP)  
Jonas Naddebo (C)  
Malte Sigemalm (S)  
Annika Ödebrink (S)  
Oskar Levin (S)  
Martin Hansson (MP)  
Kajsa Stenfelt (V)

§§ 1-21

Tjänstgörande ersättare:

Peter Abelin (M)  
Tobias Johansson (V)

för Daniel Valiollahi (M)  
för Kajsa Stenfelt (V) §§ 22-27

Ersättare:

Christoffer Kuckowski (M)  
Inga-Lill Larsson (M)  
Charlotta Schenholm (FP)  
Jesper Svensson (FP)  
Göran Oljeqvist (KD)  
Margareta Stavling (S)  
Jimmy Lindgren (S)  
Hanna Helsing (S)  
Petra Schagerholm (MP)  
Tobias Johansson (V)

§§ 1-21

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Per Anders Hedkvist, Fredrik Alfredsson, Louise Bill, Ted Ell, Åse Geschwind, Inga-Lill Hultin, Anne Kemmler, Mattias Lundberg och Elisabet Munters samt personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-16 och biträdande borgarrådssekreteraren Martin Savén från roteln.

mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomfäkt strategi, att staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum i bred lokal samverkan tar fram en utvecklingsplan. Ska vi kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde, vilket höjer statusen i förhållande till innerstaden.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Ulla Hamilton (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Ulla Hamilton m.fl. (M), Mark Klamberg (FP), Jonas Naddebo (C) vice ordföranden Daniel Helldén m.fl. (MP) och Malte Sigemalm m.fl. (S).

#### **Reservation**

Kajsa Stenfelt (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Åse Geschwind

Rätt utdraget intygar:

---



**Tid** Tisdagen den 16 april 2013 kl 17.00 – 18.45  
**Plats** Bolindersalen, Tekniska nämndhuset  
**Justerat** Torsdag den 25 april 2013

Per Ankersjö

Katarina Luhr

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Per Ankersjö (C) ordföranden  
Katarina Luhr (MP) vice ordföranden

Jonas Nilsson (M)  
Torbjörn Erbe (M)  
Per Ola Bosson (M)  
Helena Levy (M)  
Nils Ingelström (M)  
Mikael Magnusson (S) §§ 7- 25  
Rana Carlstedt (S)  
Mats E. P. Lindqvist (MP)  
Stellan F Hamrin (V)

Tjänstgörande ersättare:

Per Johansson (FP)	för Karin Karlsbro (FP)
Fredrik Canerstam (S) §§ 1-6	för Mikael Magnusson (S)
Måns Lönnroth (S)	för Åsa Wester (S)

Ersättare:

Anders Thureson (M) §§ 1-21  
Eva Runvald (M)  
Viktor Strååt (M) §§ 1-22  
Andreas Lundin (M)  
Frida Johansson Metso (FP) §§ 6-25  
Fredrik Canerstam (S) §§ 7-25  
Charles Berkow (MP)  
Belinda Hellberg (MP)  
Sara Stenudd (V)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Gunnar Söderholm, Annkristin Axén, Daniel Selin, Ellinor Fiebranz Andersson, Emily Tjäder, Gustaf Landahl, Helena Pettersson §§ 1-5, Helene Lindman §§ 1-5, Håkan Andersson, Lars Burman, Luis Lopez, Malin Ekman, Marithe Eriksson och Pia Winbladh Högfors samt borgarrådssekreteraren Albin Ring.



Men dessutom bör Stockholms stad, när man nu kommer att kunna ha egen rådgivning över hela byggprocessen, samt även över hur huset kommer att användas av de som ska ha sina arbetsplatser där, bygga detta hus så miljövänligt som möjligt.

Om detta utförs rätt, med bästa möjliga tillgängliga teknik för låg energiförbrukning, energiåtervinning, källsortering, byggmaterial med lägsta möjliga energipåverkan osv, så kan detta hus bli en stolthet för Stockholms stad, någon som man gärna kan visa upp i världen. Med andra ord – ett Tekniskt nämndhus i världsklass.

- 3) Stellan F Hamrin (V) föreslår att miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar enligt följande:

- 1 Avslå förslaget.
- 2 Därutöver anföra:

Med anledning av de krav på utredning av en flytt av verksamheten i Tekniska nämndhuset som V framfört i ärendet "Utvecklingen av del av Arenan 9 (Söderstaden)" anser vi det ologiskt att fatta inriktningsbeslut avseende inhyrning av nya lokaler i Söderstaden. Vi föreslår att man väntar med detta till det hela är ordentligt utrett genom att analysera förvaltningarnas antal besökare och dess utåtriktade aktiviteter och även se över möjligheten att ha en större gemensam utåtriktad lokal centralt, till exempel i kulturhuset, samtidigt som man kan ha förvaltningsgemensamma kontor i bl.a. ytterstaden.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Per Ankersjö (C) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Per Ankersjö (C), Jonas Nilsson m.fl. (M) och Per Johansson (FP).

#### **Reservation**

Vice ordföranden Katarina Luhr m.fl. (MP) och Mikael Magnusson m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Stellan F Hamrin (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Ellinor Fiebranz Andersson

Rätt utdraget intygar:

---



**Protokollsutdrag**

4/2013

Sammanträdesdag  
2013-04-18  
Kl 16:00 – 17:30  
Ajournering kl 17:00-17:05

Justerat den 29 april 2013

Anslaget den 2 maj 2013

Regina Kevius

Tara Twana

**Närvarande**

Ordföranden  
Ledamöterna

Regina Kevius (M)  
Andrea Femrell (M)  
Per Hagwall (M)  
Johan Brege (M)  
Björn Ljung (FP) §§ 1-33, 35-91  
Christer Mellstrand (C) §§ 7-91  
Erik Slottner (KD)  
Tara Twana (S)  
Elina Åberg (MP) §§ 1-16, 18-30, 32-91  
Maria Hannäs (V) §§ 1-33, 35-91

Tjänstgörande ersättare för  
Vice ordföranden Tomas Rudin (S)  
Christer Mellstrand (C) §§ 1-6  
Hassan Said Mahamed (S)  
Daniel Helldén (MP)  
Elina Åberg (MP) § 17, § 31  
Björn Ljung (FP) § 34  
Maria Hannäs (V) § 34

Björn Sund (S)  
Arne Genschou (M)  
Annika Johansson Hansson (S)  
Tobias Olsson (MP)  
Åsa Öckerman (MP)  
Sahar Almashta (FP)  
Sebastian Wiklund (V)

Ersättarna

Maria Elgstrand (M) §§ 7-91  
Arne Genschou (M) §§ 7-38, 40-91  
Sahar Almashta (FP) §§ 1-33, 35-91  
Åsa Öckerman (MP) §§ 1-16, 18-30, 32-91  
Sebastian Wiklund (V) §§ 1-33, 35-91

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Susanne Lindh och stadsbyggnadskontorets avdelningschefer samt handläggande tjänstemän i de aktuella ärendena.

**§ 46****Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset,  
Dnr 2013-05020-00****Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt kontorens och förvaltningens gemensamma förslag:

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
- 2 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
- 3 Stadsbyggnadsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för vidare beredning.

**Handlingar i ärendet**

Stadsbyggnadskontorets, exploateringskontorets, trafikkontorets, miljöförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 27 mars 2013. Bil § 46  
Utlåtandet avser inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset

**Nämndens behandling av ärendet****Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Regina Kevius m.fl. (M), Björn Ljung (FP), Christer Mellstrand (C), Erik Slottner (KD), Tara Twana m.fl. (S) och Elina Åberg m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Maria Hannäs (V) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå förslaget till beslut i dess nuvarande form, och anför följande:

Med anledning av de krav på utredning av en flytt av verksamheten i Tekniska nämndhuset som Vänsterpartiet framfört i ärendet "Utvecklingen av del av Arenan 9 (Söderstaden)" i Kommunstyrelsen i februari 2013 anser vi att det är ologiskt att redan nu fatta ett inriktningsbeslut (om att godkänna inriktningsförslag) avseende inhyrning i nya lokaler i Söderstaden. Vi föreslår att man väntar med detta till ärendet är ordentligt utrett, bland annat genom att analysera förvaltningarnas antal besökare och dess utåtriktade aktiviteter.

Vi menar att man inte kan låsa sig vid att Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden. En ordentlig analys av hur



många besökare de olika förvaltningarna har eller andra skäl till varför de måste ligga centralt. Där måste även andra förvaltningar vägas in, som t.ex. Socialförvaltningen och Äldreförvaltningen med verksamheter som kan behöva en relativt central placering, som Söderstaden ändock är. Vi anser vidare att man behöver titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.

Vid en flyttning av förvaltningskontoret till ytterstaden, som Vänsterpartiet välkomnar, vill vi markera att i dagens läge ser vi det som mest samhällsekonomiskt värt att bevara byggnaden vid Fleminggatan. Den lämpar sig väl för bostäder med hyresrätt, samt ett rikt antal små lägenheter för studenter, äldre och unga i ett utmärkt kollektivtrafikläge.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Regina Kevius (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Regina Kevius m.fl. (M), Björn Ljung (FP), Christer Mellstrand (C), Erik Slottner (KD), Tara Twana m.fl. (S) och Elina Åberg m.fl. (MP).

#### **Reservation**

Maria Hannäs (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

#### **Underrättelse**

Kommunstyrelsens ekonomiutskott ska underrättas om beslutet genom utdrag ur detta protokoll.

---



EXPLOATERINGSKONTORET  
FASTIGHETSKONTORET  
SGA FASTIGHETER AB

2013-04-04  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR EXPLK E2013-511-00544  
DNR FSK 52-1647013  
170.

Kontaktperson fastighetskontoret  
Per Magnus  
Telefon: 08-508 270 36  
per.magnus@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden  
2013-04-16

Kontaktperson exploateringskontoret  
Gerd Comstedt  
Telefon: 08-508 264 47  
gerd.comstedt@stockholm.se

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB  
2013-04-18/19

Exploateringskontoret  
2013-04-18

Kontaktperson Stockholm Globe Arena Fastigheter AB  
Stefan Prucha  
Telefon: 08-508 353 31  
stefan.prucha@sgafastigheter.se

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för  
lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt  
bostäder. Inriktningsbeslut. Utveckling av Klamparen 7 och  
11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för  
bostadsändamål. Inriktningsbeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter AB) styrelse godkänner för sin del inriktningen att påbörja utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, till en utredningsutgift om 10 mkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
2. SGA Fastigheter ABs styrelse godkänner för sin del inriktningen att SGA Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
3. SGA Fastigheter ABs styrelse ger VD i uppdrag att ingå erforderliga samarbetsavtal med fastighetsnämnden och exploateringsnämnden.
4. Fastighetsnämnden godkänner för sin del inriktningen att förvärva del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i syfte att bygga ett nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, samt föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.

Bilaga 1 investeringskalkyl Kommunfullmäktige 2013-03-24

Bilaga 2 investeringskalkyl Fastighetsnämnden 2013-03-24



5. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att projektering och planering påbörjas av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner utredningsutgiften.
6. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av ett Tekniskt nämndhus Söderstaden och transaktion av fastigheten del av Arenan 9.
7. Fastighetsnämnden godkänner för sin del inriktningen att, tillsammans med exploateringsnämnden, utreda förutsättningarna för utveckling av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) samt därmed sammanhängande försäljning, till en utredningsutgift om 5 mnkr, fram till genomförandebeslut samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.
8. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av bostäder och försäljning av del av fastigheten Arenan 9.

		
Krister Schultz Förvaltningschef Exploateringskontoret	Juan Copovi Mena Förvaltningschef Fastighetskontoret	Mats Grönlund Vd SGA Fastigheter AB

### Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) inom utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för stadens förvaltningar, varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt. Fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till i första hand bostäder, dock bör framtida användning utredas vidare.



Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för nya Tekniska nämndhuset är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) inom utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov.

Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering för ett nytt Tekniskt nämnhus såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv. Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret.

Valet att flytta till en nybyggd fastighet ägd av staden är långsiktigt det mest ekonomiska för staden som helhet. Grundhyran i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad för Tekniska nämndhuset Söderstaden bedöms till ca 1 600 mnkr varav 400 mnkr för marken. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys så är nettonuvärdet ca 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 9,1% vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur Fastighetsnämndens investeringsperspektiv.

Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2027 därefter positivt för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Ytterligare negativ resultatpåverkan om årligen 35-40 mnkr medför en försäljning av Klamparen 7, 8 och 11.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Beredningen har skett mellan förvaltningsledningarna och stadsledningskontoret, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

### Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2013 är stockholmarna utgångspunkten. Stockholmarna ska erbjudas högklassig service, kvalitet och valfrihet. Särskilt fokus ligger på att hållbart





planera för den växande staden genom fler bostäder och jobb, internationellt konkurrenskraftig utbildning samt en bättre och effektivare infrastruktur.

De tre inriktningsmålen för staden är:

- Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen.

I stadsledningskontorets utredning fastslogs att lokaler är stadens näst största enskilda kostnadspost. Lokalkostnaden för stadens totalt ca 140 000 m<sup>2</sup> lokalarea administrativa lokaler omfattar årligen ca 280 mnkr. Stadsledningskontorets utredning visar att stadens lokalförsörjning inte är optimal och kostnadseffektiv. Kontoret föreslog därför i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att tillskapa arbetsplatser i stadsdelar med få arbetstillfällen. Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dur 308-1345/2012, om effektivisering enligt med stadsledningskontorets utredning.

Fastighetskontoret gavs i uppdrag av stadsledningskontoret under 2012 att utreda och bedöma framtiden för Tekniska nämndhuset Kungsholmen som administrativ lokal. Detta skulle ske i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

#### **Utredning lokalisering Tekniska nämndhuset Kungsholmen**

Kontoren anser inte att Tekniska nämndhuset Kungsholmen längre är en lämplig lokalisering för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen, varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen speglar interiört fortfarande tidiga 1960-talets värderingar för en då modern arbetsplats. Ett stort myndighetskomplex byggt enligt cellokorridorsprincipen för fasta kontorsarbetsplatser. Verksamheter och organisationer var hierarkiska och mindre jämlika, organisationsförändringarna var färre och långsammare, information lagrades på papper, telefonerna var fasta och posten delades ut enligt



tidtabell. Energiförbrukningen handlade om en ekonomisk avvägning mellan investering och driftskostnad.

Idag är organisationer och verksamheter platta och mer jämlika, organisationsförändringar många och snabba, informationen är digital, telefonerna mobila och e-posten kommer direkt. Den moderna kontorsbyggnaden har därför öppna och sammanhängande ytor för flexibilitet, rörelse och överblick. Ytorna är snabba och kostnadseffektiva sektionerbara med modulväggar för att skapa avskildhet och mötesplatser där det behövs och när det efterfrågas av verksamheterna. Ytorna tillåter individuell anpassning av arbetsplatser i landskap, grupprum och cellkontor. Yttertaken är gröna och ytterfasaderna är tekniska skal som hanterar byggnadens ljus och klimat optimalt. Energiförbrukning handlar idag om globalt ansvar.

Ovan redovisade ställningstaganden lutar sig mot kontorens egna resonemang, samråd med verksamheterna (hyresgästerna) under 2012 samt rapport "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ", dnr 5,2-458/2011. Rapporten togs fram under 2011 av fastighetskontoret.

### Lokaliseringsutredning Söderstaden

Fastighetskontoret tillsammans med Stadsledningskontoret genomförde under 2012 en lokaliseringsutredning. Utredningen utgick från de tre inriktningssmålen i stadens budget. Utifrån dessa studerades alternativa lägen utifrån olika perspektiv, exempelvis möjlighet till service och tillgänglighet för medborgare och näringsliv, bidrag till arbetstillfällen och arbetsplatser lokalt, attraktivitet som kommunal arbetsplats, miljö och fastighets ekonomiska perspektiv, genomförandemöjlighet och projektrisker.

Urvalsprocessen utgick från ett brett sökområde som begränsades till stadens utvecklingsområden definierad i stadens översiktplan. Dessa var västra Kungsholmen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Söderstaden, Årstafältet, Telefonplan, Liljeholmen, Ulvsunda och Alvik.

Söderstaden framkom under utredning som den lämpligaste lokaliseringen utan att ta i anspråk mark lämplig för bostadsändamål, dessutom möjliggör projektet förutsättningar för ytterligare 350-450 nya bostäder inom fastigheten Arenan 9.

En lokalisering i Söderstaden kommer att tillföra 1 800 arbetsplatser med inledningsvis 1 350 fasta offentliga arbetstillfällen. Detta är ett välkommet tillskott till söderort som relativt innerstaden och även relativt västerort (med närhet till Kista och Solna) har få större arbetsplatser inom tjänstesektorn. En omlokalisering från Kungsholmen till Johanneshov innebär att 60% av nuvarande berörda tjänstemän skulle få geografiskt närmare till sin arbetsplats (utrett av personalstrategisk avdelningen på



Stadsledningskontoret). En kortare resväg innebär förutom tidsbesparing positiva miljöeffekter.

Gullmarsplan bedöms som kommunens demografisk mittpunkt. Samma bedömning ligger till grund för besluten att till området även lokaliseras stadens infrastruktur för stora evenemang, Hovet, Ericsson Globe Arena och nya Tele 2 Arena finns här. Detta medför att utifrån förvaltningarnas serviceuppdrag mot medborgare och näringsliv så är läget och resvägarna kända.

Till området finns redan en mycket väl utbyggd infrastruktur. Det är en knutpunkt för flera transportslag. Läget är mitt emellan och med gångavstånd från Gullmarsplan (buss-, tunnelbane- och tvärbanestation), Globen (tunnelbane- och tvärbanestation) och Skärmarbrink (tunnelbanestation). Läget är även precis där Stockholms nordsydaxel (Nynäsvägen, Söderleden, Centralbron och Klarastrandsleden) korsar östvästgående Södra Länken. Utvecklingen av vision Söderstaden kopplat till vision Promenadstaden kommer innebära att lägets infrastruktur för cykel och gående kommer att byggas ut och förbättras vilket innebär bättre kopplingar mot omkringliggande stadsdelar.

### Utredning lokalisering Tekniska nämndhuset Kungsholmen

I rapport "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ", dnr 5.2-458/2011 som togs fram under 2011 av fastighetskontoret tillsammans med konsultföretaget WSP Strategi och Analys utreddes alternativen:

1. Behålla med nuvarande användning och förvaltning (referensalternativet)
2. Total ombyggnad till kontor av staden med nuvarande hyresgäster
3. Total ombyggnad till kontor av ny extern ägare med nya hyresgäster
4. Total ombyggnad till bostäder av ny extern ägare
5. Rivning och uppförande av nya bostäder

Analys och slutsatser kring alternativ 2 relativt slutsatser om nytt kontor medförde fastighetskontorets rekommendation att det inte är verksamhetsmässigt, ekonomiskt eller utifrån miljöskäl motiverat att investera vidare i Tekniska nämndhuset Kungsholmen, som administrativ lokal för stadens verksamheter.

Utifrån en intäktsanalys för staden så är alternativ 5 bäst. Alternativ 4 och 3 ger liknande intäkter. Dock så bedöms det kommersiella intresset och genomförbarheten för alternativ 3 större än för alternativ 4 på grund av det höga intresset för bostäder i innerstaden samt stort utbud och lågt intresset för cellkontor. Det centrala läget och kommersiella hyresnivån i området medför dock att alternativ 3 och 4 blir relativt lika ur stadens intäktsperspektiv vid en försäljning.



Fastighetskontoret har låtit Wingårdh arkitektkontor pröva ombyggnadsmöjligheterna av Tekniska nämndhuset Kungsholmen till bostäder samt möjligheterna till ny bostadsbebyggelse efter rivning av befintlig struktur. Ett ombyggnadsalternativ innebär att 380-410 bostäder kan tillskapas. Ett nybyggnadsalternativ innebär möjligheter till ca 560 bostäder. Ett nybyggt bostadskvarter utifrån dagens byggnormer bedöms utifrån ett miljöperspektiv mycket bättre än ett ombyggt 1960-tals byggnad. Marknadsmässigt bedöms även försäljningsintäkterna alternativt hyresintäkterna högre per m<sup>2</sup> för ett nybyggt bostadshus än ett ombyggt 1960-tals kontor. Alternativ 2 och 3 utgick för det ombyggnadsförslag som Wingårdh genomförde 2009.

Alternativ 5 ska vägas mot bevarandevärden ur kulturhistorisk synpunkt. Detta kommer att prövas och redovisas inför kommande markanvisning i ärendet. Klamparen 7 och 11 är kulturhistoriskt grönmärkade idag.

## Ärendet

### INRIKTNINGSFÖRSLAG

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen. Fastighetskontoret, föreslår att de får i uppdrag att utveckla förslag till kontorsbebyggelse inom del av fastigheten Arenan 9.

Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. Exploateringskontoret tillsammans med SGA Fastigheter föreslår att de gemensamt får i uppdrag att utveckla förslag till bostadsbebyggelse i samråd med fastighetskontoret och återkomma med förslag till markanvisning av bostadsbyggrätter och genomförandebeslut.

Fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till bostäder. Kontoren föreslår att de får i uppdrag att utveckla förslag på bostadsbebyggelse och återkomma med förslag till markanvisning och genomförandebeslut.

Begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för respektive område kommer att ske i samband med att byggrätt till privat intressent är markanvisad inom del av Arenan 9 och Klamparen 7 och 11.





## ANALYS

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för de tekniska förvaltningarna. Fastigheten är lämplig att omvandla från kontors- till bostadsbebyggelse. En tidig bedömningen omfattar mellan 400-550 bostäder. Dock bör även förutsättningar för fortsatt kontorsanvändning studeras vidare.

Det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Bedömningen av kapacitet för de fem förvaltningarna omfattar 1800 arbetsplatser inom 45 000 m<sup>2</sup> BTA.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering är inom del av fastigheten Arenan 9 inom utvecklingsområdet Söderstaden. Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. Bedömningen omfattar 350-500 bostäder beroende på alternativ.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.

Valet att flytta till en nybyggd fastighet ägd av staden samt avyttra lämnande lokaler är långsiktigt det mest ekonomiska för staden som helhet.

## LOKALPROGRAM TEKNISKA NÄMNDHUSET SÖDERSTADEN

Tekniska Nämndhuset Söderstaden planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser. Detta innebär att förvaltningarna kommer att kunna både öka och minska lokalareor efter arbetsuppgifter och behov.

Tekniska Nämndhuset Söderstaden blir en ny offentlig byggnad som kommer att vara öppen och välkomnande för medborgarna och näringslivet. Byggnaden ska präglas av demokratiska värderingar som öppenhet, tillgänglighet, likställighet och mångfald. En levande, kreativ och mänsklig byggnad och en naturlig mötesplats för information, samtal och beslut om stadens planering, byggande och förvaltning.

Inhyrningen omfattar följande lokalprogram per förvaltning.

Tekniska nämndhuset Söderstaden			
Förvaltning	Arbetsplatser	Ca m <sup>2</sup> LOA	Ca m <sup>2</sup> BTA
Exploateringskontoret	ca 200	3 500	5 000
Stadsbyggnadskontoret	ca 315	5 510	7 875
Trafikkontoret	ca 350	6 125	8 750
Miljöförvaltningen	ca 200	3 500	5 000
Fastighetskontoret	ca 130	2 275	3 250
Summa	ca 1 195	20 910	29 875

Samtliga förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m<sup>2</sup> LOA samt ca 25 m<sup>2</sup> BTA per arbetsplats, vilket utgår från Arbetsmiljöverkets riktvärde. Detta ger följande effektiviseringar vid flytt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen lokalytor och effektivisering			
Förvaltning	Lokalytor Kungsholmen	Effektivisering vid flytt	Effektivisering vid flytt
	Ca m <sup>2</sup> LOA	netto m <sup>2</sup> LOA	netto m <sup>2</sup> LOA /arbetsplats
Exploateringskontoret	Ca 3 000	+ 500 <sup>1</sup>	-2,5
Stadsbyggnadskontoret	Ca 10 600	- 5 090	-16,5
Trafikkontoret	Ca 8 900	-2 775	-7,5
Miljöförvaltningen	Ca 4 600	-1 100	-5,5
Fastighetskontoret <sup>2</sup>	Ca 1 700	+575	+4,5
Summa	Ca 28 800	-7 890	Snitt -7,7

Fastighetskontoret kommer att planera Tekniska Nämndhuset Söderstaden för maximal flexibilitet så att byggnaden blir snabbt och kostnadseffektivt anpassningsbar efter verksamheternas behov. Byggnadslösningen ska möjliggöra arbetsuppgiftsanpassade och individuella arbetsplatslösningar i allt från aktivitetsbaserade arbetsplatser, öppna kontorslandskap, grupperum till cellkontor.

Byggnadslösningen kommer även omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Vidare kommer den planeras för att vara klimatneutral, kretsloppsanpassad och en förebild för urbant hållbart byggande. En byggnad såväl socialt som ekologiskt hållbar.

<sup>1</sup> Exploateringskontoret ökar antalet arbetsplatser men effektiviserar dessa vid flytt

<sup>2</sup> Lokalisering Hantverkargatan 2



## EKONOMI STADEN

Fastighetskontoret har gjort kalkyler och analyserat de ekonomiska konsekvenserna av de olika lokaliseringalternativen. Valet att flytta till en fastighet ägd av staden samt avyttra de befintliga fastigheterna är långsiktigt det mest ekonomiskt fördelaktiga för staden som helhet. Tekniska Nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering då det skulle kräva ett omfattande underhåll i en snar framtid. Fastighetskontoret har istället utvärderat en flytt av verksamheterna i Tekniska Nämndhuset Kungsholmen till Tekniska Nämndhuset Söderstaden utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv. Den ekonomiska utvärderingen redovisas nedan.

### Nettokalkyl - Tekniskt nämndhus Söderstaden

#### Inkomster

I samband med en flytt av verksamheterna i befintliga tekniska nämndhuset till Söderstaden, avyttrar staden Klamparen 7, Klamparen 8 och Klamparen 11. Reavinsterna från fastighetsförsäljningarna bedöms till ca 965 mnkr. Utöver reavinsterna som tillfaller staden möjliggör fastighetsförsäljningarna att det kan byggas ca 400 – 550 bostäder på Klamparfastigheterna.

Försäljningsinkomst Klamparen 8	105
Bokfört värde Klamparen 8	-24
<b>Delsumma Klamparen 8</b>	<b>81</b>
Försäljningsinkomst Klamparen 11	175
Bokfört värde Klamparen 11	-39
<b>Delsumma Klamparen 11</b>	<b>136</b>
Försäljningsinkomst Klamparen 7	930
Bokfört värde Klamparen 7	-182
<b>Delsumma Klamparen 7</b>	<b>748</b>
<b>Summa försäljningsinkomster</b>	<b>965</b>

Fastigheten Pilträdet 12 (Kanallhuset) inhyser idag fastighetskontoret. När fastighetskontoret flyttar till Söderstaden kommer fastigheten att bli vakant. I kalkylen räknar fastighetskontoret med att kunna hyra ut fastigheten till en extern hyresgäst, alternativt till en intern hyresgäst som annars är tvungen att hyra centralt i externa lokaler. Driftnettot vid en extern uthyrning i fastigheten bedöms till ca 4,2 mnkr per år. För att göra hyran jämförbar med övriga parametrar i kalkylen, evighetskapitaliseras alla framtida kassaflöden, vilket ger ca 84 mnkr i fastighetsvärde.

Den nya byggnaden i Söderstaden kommer att rymma ca 32 000 kvm lokalarea och stadens verksamheter bedöms behöva ca 24 000 kvm. Det möjliggör för en extern uthyrning om ca 8 000 kvm och tillkommande driftnetton om ca 18 mnkr. Vakansrisken bedöms som mycket liten då staden har ett stort antal verksamheter i behov av moderna lokaler, om ytor är svåruthyrda på en extern marknad. För att göra hyran jämförbar med övriga parametrar i kalkylen evighetskapitaliseras alla framtida kassaflöden vilket ger ca 360 mnkr i fastighetsvärde för de externt uthyrda ytorna.

Klapparfastigheterna på Kungsholmen har idag höga driftkostnader och en växande underhållsskuld. I samband med en flytt till Söderstaden bedöms driftkostnaderna minska med ca 3,7 mnkr per år, vilket är ca 115 kr per kvm lägre driftkostnad. På liknande sätt som ovan evighetskapitaliseras den lägre driftkostnaden för att göra parametrarna i kalkylen jämförbara. Det ger ett tillkommande fastighetsvärde om 74 mnkr jämfört med att sitta kvar i befintliga lokaler på Kungsholmen.

	Netto	Evighetskapitalisering (5%)
Tillkommande externt driftnetton Pilträdet / år	4,2	84
Tillkommande externt driftnetton / år	18	360
Besparing löpande kostnader / år	3,7	74
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>518</b>

Genomförs flytten från Kungsholmen till Söderstaden kommer den växande underhållsskulden inte behöva åtgärdas. Det bedömda underhållsbehovet i fastigheterna på Kungsholmen upptas i kalkylen som en inkomst om 350 mnkr, då det inte behöver göras efter en flytt till Söderstaden.

Underhållsbesparing	350
<b>Summa</b>	<b>350</b>

I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr genom reavinsten vid fastighetsförsäljningar om 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

#### Utgifter

Produktionskostnaden för att bygga ca 45 000 kvm stort tekniskt nämndhus i Söderstaden bedöms till 1 200 mnkr, markköp tillkommer av del av fastigheten Arenan 9 (del av Söderstadion), vilket bedöms till 400 mnkr.



Detaljplanarbetet och utbyggnaden av allmänplatsmark i området bedöms till ca 75 mnkr.

Utveckling av detaljplan och andra utredningar som åligger staden innan ett samarbetsavtal är tecknat med en byggherre på Klamparfastigheterna, bedöms till en kostnad om ca 5 mnkr.

Att evakuera ca 1 200 av stadens tjänstemän bedöms kosta ca 80 mnkr. Evakueringskostnaden är beräknad på en schablon om 70 tkr per anställd (ca 1200 anställda). Enligt konsultfirman PwC ligger evakueringskostnader normalt sett i spannet 46 – 105 tkr per arbetsplats, där inredning står för närmare hälften av kostnaden. Öriga kostnader är konsultkostnader, IT, ÅTA (ändrings- och tilläggsarbeten), säkerhet, AV och flytt.

Köp del av Arenan 9 (del av söderstadion)	-400
Produktionskostnad Tekniskt nämndhus Söderstaden	-1200
Evakueringskostnader	-80
Tillkommande exploaterings- och utredningskostnader	-80
<b>Summa projektram Tekniskt nämndhus Söderstaden</b>	<b>-1760</b>

Den totala projektramen bedöms till 1 760 mnkr för de tre investerande nämnderna. Projektramen är beroende av hur stor kontorsbyggrätt som är möjlig på del av fastigheten Arenan 9 (del av Söderstadion). För att erhålla en bra fastighetsekonomi i projektet kommer det att provas om det går att bygga större än 45 000 kvm på platsen. Produktionskostnaden för tillkommande eller avgående ytor är bedömd till ca 26-30 tkr per kvm bruttoarea. Först när detaljplanen är klar och alla ytor är fastställda kan den slutliga totala projektbudgeten fastställas, det sker i samband med genomförandebeslutet.

#### Nettokalkyl – total staden

Stadens totala investering fördelat på de tre investerande nämnderna är bedömd till -1 760 mnkr (projektram). Inkomsterna om 1 833 mnkr kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare, i ett billigare läge. Det ger projektet ett positivt netto för staden om 73 mnkr. Kassaflödena är dock inte periodiserade utan det görs i nuvärdeskalkylen.

Summa inkomster	1833
Summa utgifter	-1760
<b>Nettokalkyl Staden</b>	<b>73</b>



### Nuvärdeskalkyl

Grundförutsättningar och antaganden i kalkylen är att kalkylräntan är fem procent, låneräntan är baserad på internbankens räntesats som är 2,7 procent, den långsiktiga inflationen bedöms till två procent, driftkostnadsökningen bedöms till en procent över inflationen och avskrivningstiden är satt till 33 år.

Nedan beskrivs hur projektets utgifter, i prisnivå april 2013, fördelar sig över åren. Det kan noteras att större delen av produktionskostnaden ligger i den senare delen av projektet. Förvärvet av fastigheten del av Arenan 9 (del av Söderstadion) bedöms ske under år 2015.

Utgifter (prisnivå mnkr, april 2013)	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	Totalt
Köp del av Arenan 9 (del av Söderstadion)			-400					-400
Produktionskostnad TN Söderstaden	-10	-28	-54	-250	-350	-450	-58	-1 200
Tillkommande exploaterings- och utredningskostnader	-5	-5	-10	-20	-30	-10		-90
Evakueringskostnader						-40	-40	-80
Summa utgifter	-15	-33	-464	-270	-380	-500	-98	-1 760

Fastighetsförsäljningarna bedöms ske under år 2013 då Klamparen 8 avyttras samt under år 2016 då Klamparen 11 och Klamparen 7 avyttras. En förutsättning för att kunna avyttra Klamparen 7 och 11 under år 2016 är att ett hyresavtal tecknas med köparen som löper fram tills dess att det tekniska nämndhuset Söderstaden är färdigbyggt. Det kan vara positivt för en byggherre att erhålla ett stabilt kassaflöde under en tid, det ger utrymme för ytterligare projektplanering.

Inkomster (mnkr, april 2013)	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
Försäljning Klamparen 8	81							81
Försäljning Klamparen 11				136				136
Försäljning Klamparen 7				748				748
Tillkommande besparing vid flytt från Pilträdet 12							84	84
Underhållsbesparing i Klamparfastigheterna			350					350
Summa Inkomster	81	0	350	884	0	0	84	1 399

Genom att fastighetskontoret flyttar till tekniska nämndhuset Söderstaden år 2019 är det först då som det uppstår effektivitetsvinster om 84 mnkr i fastigheten Pilträdet 12.

Underhållsåtgärder behöver göras i Klamparfastigheterna relativt omgående, om det beslutas att en flytt ska ske till Söderstaden istället för att renovera Klamparfastigheterna kan en besparing göras under år 2015.





Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	66	-33	-114	614	-380	-500	-76	23	23	644
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64
Diskonterat nettokassaflöde - inkl. restvärden	66	-31	-104	530	-313	-392	-57	16	16	415
Nettonuvärde, diskontering 5%	147									

Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet. Skillnaden mot den ovan beskrivna nettokalkylen som gav ett positivt värde om 74 mnkr är att kassaflödena periodiseras där de positiva kassaflödena kommer tidigt och de negativa kassaflödena kommer först senare. Vid beräkning av stadens nuvärde är interna (inom kommunkoncernen) utgifter och inkomster i projektet eliminerade.

#### EKONOMI SGA FASTIGHETER AB

Nettointäkten för marken, där Tekniska Nämndhuset Söderstaden kommer att ligga, bedöms utifrån ett marknadsvärde till ca 400 mnkr och är beroende av byggrättens framtida storlek. Försäljningen av marken från SGA Fastigheter AB till fastighetskontoret bedöms kunna ske under år 2015.

I samband med att Tekniska Nämndhuset Söderstaden byggs skapas en bullerskärm mot Nynäsvägen som möjliggör för bostadsbebyggelse bakom kontorshuset. SGA Fastigheter AB kan därigenom avyttra resterande del av Arenan 9 (Söderstadion) som exploaterbar mark för bostäder till en extern byggherre.

SGA Fastigheter AB bekostar utredningar och planavgifter för bostadsbyggrätten, inklusive exploateringskontorets personalkostnader, fram till att en extern byggherre har fått en markanvisning i området. Bedömd kostnad för SGA Fastigheter AB är ca 10 mnkr, denna kostnad är inkluderad i de 75 mnkr för tillkommande exploaterings- och utredningskostnader i total kalkylen för staden.

Markvärdet för hela Söderstadion, d.v.s. både tekniskt nämndhus och bostadsbebyggelse, bedöms till ca 900 mnkr, vilket är i linje med vad som beskrivs i genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Tele2 Arena finansieras bl.a. genom försäljning av byggrätter på Söderstadion.

#### EKONOMI EXPLOATERINGSNÄMNDEN

SGA Fastigheter AB kommer att bekosta utredningar för bostadsbyggrätten och allmän plats inklusive exploateringskontorets personalkostnader. Exploateringskontorets utredningskostnader inklusive personalkostnader för projektet Tekniska Nämndhuset Söderstaden bedöms uppgå till ca 10 mnkr. Plankostnaderna för den del som omfattar bostadsbyggrätten bärs av framtida bostadsbyggare varför dessa inte ingår i utredningsutgiften

Fastighetsnämnden bekostar de initiala utredningsutgifterna för projekt Klamparen som bedöms uppgå till 5 mnkr.

Kostnader för planläggning bärs av framtida bostadsbyggare varför dessa inte ingår i utredningskostnaderna.

#### EKONOMI FASTIGHETNÄMNDEN

Fastighetskontoret har använt stadens kalkylmodell<sup>3</sup> för investeringskalkyl och resultatanalys. Några variabler i investeringsanalysen är konstanta inom staden för att liknande investeringar ska vara sinsemellan jämförbara. Dessa är; kalkylräntan: 5,0 %, finansieringsräntekostnaden: 2,7 %, inflationen (KPI): 2,0 % samt avskrivningstiden: 33 år. I analysen har driftkostnadsökning utöver inflation antagits till 1,0 %.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad bedöms totalt till ca 1 600 mnkr varav 400 mnkr för marken. Omfattningen är ca 45 000 m<sup>2</sup> BTA och 1 800 arbetsplatser. Se Bilaga 2.

Fastighetskontorets planeringskostnader för fastighetsutveckling bedöms omfatta investeringsutgifter om ca 60 mnkr (5 % av projektkostnaden) fram till genomförandebeslut som planeras under 2015.

Fastighetskontoret bedömer att investeringarna kommer att fördela sig över de kommande åren enligt:

	-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Köp av mark				-400				
Planering	-2	-8	-28	-24				
Genomförande				-30	-250	-350	-450	-52

<sup>3</sup> Kalkylmodellen utgår från nuvärdesmetoden som tar hänsyn till tidens inverkan på pengars värde och omräknar kassaflöden till nutid med kalkylräntan. Summan av alla framtida kostnader och intäkter kallas investeringens nuvärde.

Totala driftskostnader bedöms uppgå till ca 500 kr/m<sup>2</sup> år, varav ca 200 kr/m<sup>2</sup> år är icke-debiterbara kostnader såsom sedvanligt underhåll, administration, besiktningar och försäkringar. Totalt ger detta en årlig driftskostnad på ca 6,4 mnkr. Resterande del av totala driftskostnaderna debiteras ut som hyrestillägg.

Bedömd årlig hyresintäkt vid full uthyrning bedöms till ca 74 mnkr/år. Långsiktig vakans uppskattas till 10 %, vilket ger ett bedömt årligt hyresbortfall på ca 7 mnkr. Vilket ger ett årligt ökande driftnetto på ca 60 mnkr från år 2019

Grundhyran i Tekniska Nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt för interna hyresgäster.

Grundhyra för en parkeringsplats planeras till ca 36 000 kr/parkeringsplats/år. Byggnaden kommer att planeras för både enskilda miljöfordon och miljövänlig bilpool. Cykelparkeringar kommer att kompletteras med trygga och attraktiva omklädningsmöjligheter.

Hyresgästs egen driftskostnad antas för inledande jämförelse till ca 300 kr/m<sup>2</sup> LOA/år. Nedan tabell ger då teoretiskt 2,4 mnkr i driftkostnadsbesparing vid flytt. I staden kalkyl antas detta uppgå till 3,7 mnkr (50 % bättre). Detta då driftkostnaden bedöms bli lägre per kvadratmeter då nya bygghandlen planeras för maximal energieffektivitet samt övriga drift och underhållsåtgärder av fastigheten optimeras redan i planeringskedjet.

Tekniska nämndhuset Söderstaden Internhyror				
Förvaltning	Årshyra	Driftskostnad	Förändrad årshyra	Förändrad driftskostnad
	Ca kr/år	Ca kr/år	mot Kungsholmen Ca kr/år	mot Kungsholmen Ca kr/år
Exploateringskontoret	8 000 000	1 050 000	+1 400 000	+ 150 000
Stadsbyggnadskontoret	12 600 000	1 653 000	-8 800 000	-1 527 000
Trafikkontoret	14 000 000	1 837 500	-2 600 000	-832 500
Miljöförvaltningen	8 000 000	1 050 000	-1 600 000	-330 000
Fastighetskontoret	5 200 000	682 500	+3 500 000	+172 500
Summa	47 800 000	6 276 000	-8 100 000	-2 367

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys så är nettonuvärdet ca 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 9,1 % vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv.



Resultatpåverkan Fastighetsnämnden	2 0 1 3	2 0 1 4	2 0 1 5	2 0 1 6	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9	2 0 2 0	2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 3
Löpande intäkter/kostnader	0	0	0	0	0	0	68	69	71	72	74
Drifts- och underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	-6,3	-6,8	-7	-7,2	-7,4
Internränta	0	0	0	0	0	0	-44	-47	-46	-45	-44
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	-33	-36	-36	-36	-36
Summa resultatpåverkan	0	0	0	0	0	0	-16	-21	-19	-16	-14

Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2027 därefter positivt för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Ytterligare negativ resultatpåverkan om årligen 35-40 mnkr medför en försäljning av Klamparen 7, 8 och 11.

#### UTFORMNING TEKNISKA NÄMNDHUSET SÖDERSTADEN

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret kommer gemensamt att utforma lokalerna för optimal samverkan och synergier mellan kontorens och förvaltningens olika funktioner. En särskild arbetsgrupp kommer att bildas.

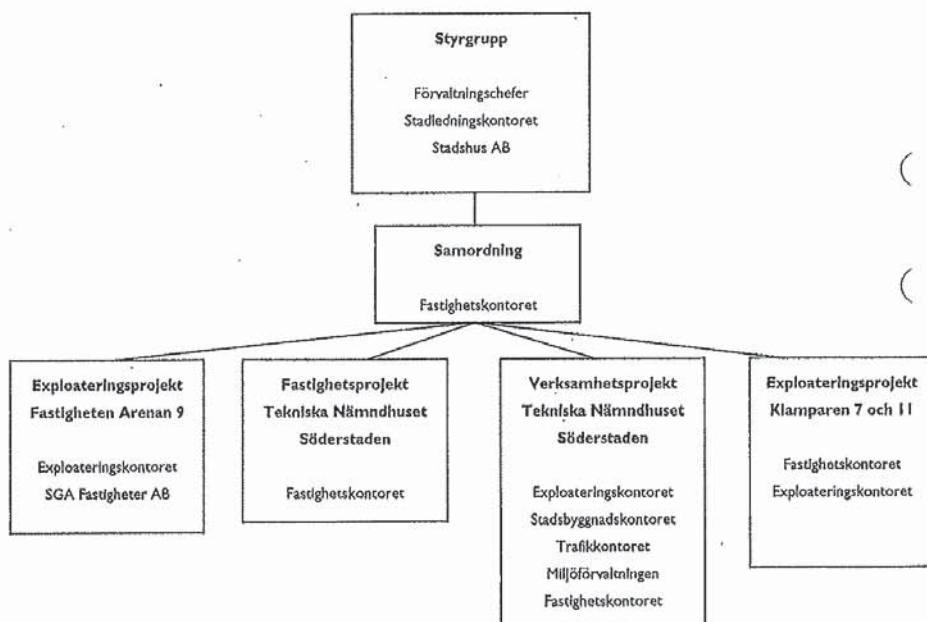
Fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kommer att genomföra parallella uppdrag eller arkitekttävling för utformningen av Tekniska Nämndhuset Söderstadion.

#### ORGANISATION

Projektet sorterar under fastighetsnämnden som innehar rollen som övergripande projektägare och därmed huvudansvar för att koordinering sker mot andra påverkade förvaltningar. Projektet är sedan uppdelat i fyra delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägare till exploateringsprojektet Arenan 9 (genom samarbetsavtal med SGA Fastigheter), Fastighetsnämnden är projektägare till exploateringsprojektet Klamparen 7 och 11 och fastighetsprojektet Tekniska Nämndhuset Söderstaden och verksamhetsprojektet. I huvudsak utgörs projektets organisation av en struktur som skall hantera omvandlingen av nuvarande Söderstadion samt Tekniskt Nämndhus Kungsholmen. Projektorganisationen är dynamisk. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation som detta innebär.



Den övergripande organisationen för projektet redovisas nedan.



Projektets styrgrupp består av fastighetskontoret (ordförande), miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret samt stadsbyggnadskontoret. I styrgruppen ingår även stadsledningskontoret och Stadshus AB.

Fastighetskontoret ansvarar för helheten; dvs. utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder; samt utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål.

Exploateringskontoret leder genom samarbetsavtal med SGA Fastigheter utveckling och försäljning av del av Arenan 9 avseende bostadsändamålet samt genomförande utbyggnad av allmän plats.

Fastighetskontoret leder initialt utredningen avseende utveckling av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) samt därmed sammanhängande försäljning. Vid



eventuellt framtida beslut som omfattar rivning av befintligt Tekniskt Nämnhus kan projektledningen komma att flyttas över till exploateringskontoret.

Fastighetskontoret leder initialt koordinering av hyresgästernas lokalprogram, dvs. kravspecifikation omfattande verksamhetsbeskrivningar, lokalbehov och sambandskrav, i det nya Tekniska nämndhuset.

Samarbetsavtal kommer att tecknas mellan SGA Fastigheter AB och exploateringsnämnden där exploateringskontoret får i uppdrag att markanvisa byggrätten för bostäder inom del av Arenan 9 och på sedvanligt sätt ansvara för genomförandet utbyggnad av allmän plats. SGA Fastigheter AB träffar samarbetsavtal med fastighetskontoret avseende genomförandet av Tekniskt nämndhus Söderstaden.

Begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för respektive område kommer att ske i samband med att byggrätt för bostäder är markanvisad både inom del av Arenan 9 och Klamparen 7 och 11. SGA Fastigheter AB ska träffa planavtal med SBK avseende framtagande av detaljplan för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Framtida bostadsbyggare ska träffa planavtal med SBK avseende framtagande av detaljplan för bostadsändamål både inom Arenan 9 och för Klamparen 7 och 11.

#### TIDSPLAN

Efter samråd med Stadsledningskontoret föreslår fastighetskontoret och exploateringskontoret att Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden och SGA Fastigheter fattar inriktningsbeslut direkt utan att passera utredningsbeslut för fortsatt planering.

Tidsplan Arenan 9	
Inriktningsbeslut	våren 2013
Parallella uppdrag och arkitektävling utformning	hösten 2013
Markanvisning bostadsbyggrätt, start-PM detaljplan	vintern 2014
Försäljning kontorsbyggrätt	vintern 2014
Preliminärt antagande detaljplan, genomförandebeslut	våren 2016
Preliminär start för genomförande	2016
Preliminär tidigast inflyttning	2018

Tidsplan Klamparen 7 och 9	
Inriktningsbeslut	våren 2013
Utredning ombyggnation alt. rivning	hösten 2013
Markanvisning inkl. start-PM detaljplan	hösten/vintern 2013/2014
Preliminärt antagande detaljplan, genomförandebeslut	2016
Preliminär start för genomförande	2016





## SAMRÅD

Inför förslag till inriktningsbeslut så har samråd skett mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Samråd har skett mellan förvaltningsledningarna, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

## RISK

Då flytten är intern och avser att genomföras från en lokal till en ny lokal inom staden så kan riskerna analyseras och hanteras inom staden.

Noggrannhet i detta projektskede är  $\pm 25\%$  för såväl kostnader som intäkter.

Risker för förändring i hyresnivå är proportionerlig mot Fastighetskontorets intäkts och kostnadsprognos vid inriktningsbeslut om  $\pm 25\%$ .

Risker föreligger i antaget arbetsplatsbehov vid inflyttning 2018. De relaterade hyresekonomiska riskerna exponeras inom staden och är hanterbara. Detta då nya Tekniska nämndhuset (arbetsnamn) dimensioneras för 1 800 arbetsplatser i flexibla hyresobjekt både för interna och externa hyresgäster. Ett ökat eller minskat lokalbehov från staden interna hyresgäster innebär minskade eller ökade externa hyresgäster.

I det fall detaljplaner överklagas kommer tiden för byggstart att skjutas framåt.

## KOMMUNIKATION

Fastighetskontoret ansvarar för kommunikationen för verksamhetsprojektet och exploateringskontoret ansvarar för kommunikationen för bostadsexploateringsprojektet på Söderstadiontomten. Dessa bör samordnas med den övergripande kommunikationen för Söderstaden.

En kommunikationsplan för Klamparen ska tas fram. Initialt är detta ett gemensamt ansvar för fastighetskontoret och exploateringskontoret.

## RAPPORTERING

Rapportering kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.



**Fastighetskontorets, Stockholm Globe Arena AB:s och  
exploateringskontorets sammanfattade synpunkter och förslag till  
beslut**

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska Nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov som ersättning för lokalerna i Tekniska Nämndhuset Kungsholmen.

Tekniska Nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska Nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till bostäder.

**SLUT**















Utdrag ur protokoll, fört vid sammanträde  
FASTIGHETSNAÄMNDEN 2013-04-16, § 9

Tid Tisdagen den 16 april 2013 kl 17.00 – 17.35  
Plats Bråvallasalen, Stadshuset  
Justerat Tisdagen den 23 april 2013

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen Registraturet	
Ink.	2013-04-24
Dnr:	302-652/2013
Till:	RT

Madeleine Sjöstedt

Jakop Dalunde

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Madeleine Sjöstedt (FP) ordförande  
Jakop Dalunde (MP) vice ordförande

Peter Jönsson (M)  
Anna Cederschiöld (M) §§ 6-14  
Sonny Österman (M)  
Mikael Eskman (M)  
Elisabeth Svensson (C)  
Bengt Sandberg (S)  
Sonja Pagrotsky (S)  
Nicklas Nilsson (S)  
Ewa Larsson (MP) §§ 1-7  
Sebastian Wiklund (V)

Tjänstgörande ersättare:  
André Nilsson (FP) för Olof Hermansson Wallentin (FP)  
Daniel Almgren (MP) för Ewa Larsson (MP) §§ 8-14

Ersättare:  
Petter Krönmark (M)  
Johan Möller (M)  
Katja Hessle (M)  
Dani Amso (M)  
Karin Callerud Blomstrand (M)  
Martin Engman (S)  
Emilia Bjuggren (S) §§ 1-7  
Daniel Almgren (MP) §§ 1-7  
Maria Öhman (V)

**Tjänstemän**

Tillförordnad Förvaltningschef Pontus Werlinder, Karin Dyne Wernberg, Anita Granlund, Carina Jonsson, Johan Nilsson, Christine Oljelund, Eva Olofsson, Jenny Rydåker, Daniel Öhman. Borgarrådssekreteraren Jonas Uebel och biträdande borgarrådssekreteraren Erica Närlinge. Personalföreträdaren Birgitta Andersson, Rolf Bodin och Reza Etemad närvarade §§ 1-3, §§ 5-11 samt §§ 13-14.

## § 9

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder. Inriktningsbeslut**

**Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål. Inriktningsbeslut**

Dnr 5.2-170/2013.

### **Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt kontorens och bolagets gemensamma förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna inriktningen att förvärva del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i syfte att bygga ett nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, samt föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna att projektering och planering påbörjas av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner utredningsutgiften.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av ett Tekniskt nämndhus Söderstaden och transaktion av fastigheten del av Arenan 9.
- 4 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna inriktningen att, tillsammans med exploateringsnämnden, utreda förutsättningarna för utveckling av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) samt därmed sammanhängande försäljning, till en utredningsutgift om 5 mnkr, fram till genomförandebeslut samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.

### **Handlingar i ärendet**

Fastighetskontorets, exploateringskontorets och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB:s gemensamma tjänsteutlåtande från den 4 april 2013.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Peter Jönsson m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och Bengt Sandberg m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Jakob Dalunde m.fl. (MP) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

Att delvis godkänna tjänsteutlåtandet punkt 1-6 samt punkt 7

Att uppdra fastighetsnämnden att i första hand utreda möjligheterna att bygga om det befintliga huset till studentlägenheter

Samt att anföra följande:

Vi instämmer i kontorets bild i att Tekniska nämndhuset Kungsholmen inte längre är lämplig för den nuvarande användningen och att förvaltningarna skulle behöva hitta en annan byggnad för att kunna utveckla sitt arbetssätt. Detta innebär dock inte att byggnaden i sig skulle vara dålig, även om användningen har gjort att den inte möter gatan på ett optimalt sätt. Med förhållandevis små åtgärder skulle det vara möjligt att behålla det som är vackert och hållbart och samtidigt få ett helt annat förhållande till staden, särskilt mot Fleminggatan och mot vattensidan.

Det befintliga tekniska nämndhuset håller hög arkitektonisk- och teknisk kvalitet. Det är rimligt att anta att det på grund av sina mått och sin inre logistik är svårt att helt omvandla till bostäder.

Staden genom fastighetsnämnden borde dock noggrant se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter. Staden genom fastighetsnämnden bör i även se över möjligheterna att helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål.

Det finns skäl att vara kritisk till den utvärdering som gjorts av de befintliga fastigheterna Klamparen 7 och 11. I rapporten "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ" är det främst en ekonomisk jämförelse som har gjorts mellan de olika alternativen. De miljömässiga vinsterna med att bevara och förvalta fastigheten för nya ändamål har ej på samma sätt utvärderats. Vi anser att det är av stor vikt att Tekniska nämndhuset på Kungsholmen inte rivs ur ett resursbevarande- och byggnadshistoriskt perspektiv.

Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt.

3) Sebastian Wiklund (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

- 1 Delvis bifalla förvaltningens förslag.
- 2 Inte låsa sig vid att Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden.
- 3 Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har eller andra skäl till varför de måste ligga centralt.
- 4 Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
- 5 Utreda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
- 6 Att i första hand utreda möjligheterna att utreda hur det kan vara möjligt att göra om bostäder i befintligt hus och inte riva för att bygga nytt.
- 7 Att undersöka hur man kan framställa billiga hyresrätter på Klamparen 7



och 11.

8 Att undersöka hur dessa billiga hyresrätter på bästa sätt kan förvaltas inom staden.

9 Därutöver anföra

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet "*Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum*" (2010). Vi har också i motionen "Levande förortscentrum" argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklingsplan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommande. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att kontoret har som ambition att byggas om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att kontoret ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Kontoret tar inte i beaktande den klimatskuld som ett nybygge etablerar. Det är önskvärt att göra det.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att kontoret ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsstal, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.

**Beslutsgång**

Ordföranden Madeleine Sjöstedt (FP) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Peter Jönsson m.fl. (M), Elisabeth Svensson (C) och Bengt Sandberg m.fl. (S).

**Reservation**

Vice ordföranden Jakop Dalunde m.fl. (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Sebastian Wiklund (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:



---



**Tid** Torsdagen den 18 april 2013, kl 16.00 – 16.30  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justerat** Måndagen den 29 april 2013

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanellind

### Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden  
Maria Östberg Svanellind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)  
Lars Svärd (M)  
Theréz Randquist (M)  
Per Hallberg (M)  
Daniel Forslund (FP)  
Karl Malmqvist (C)  
Lars Arell (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29  
Maria Nygård (S)  
Ann-Margarethe Livh (V)

Tjänstgörande ersättare:

Elin Olsson (MP)	för Åke Askensten (MP)
Clara Lindblom (V)	för Anna Bäcklund (MP)
Kenneth Nilsson (S) §§ 9, 27	för Lars Arell (S)

Ersättare:

Therese Carlborg (M)  
Gustav Johansson (M)  
Maria Hagbom (M)  
Inga Osbjör (FP)  
Kenneth Nilsson (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29  
Håkan Olander (S)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ellinor Fiebranz Andersson, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Ulf Jacksén och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius och föredragande tjänsteman Karl-Johan Dufinats.



## § 22

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder. Inriktningsbeslut. Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål. Inriktningsbeslut**  
Dnr E2013-511-00544

### Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1) Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av bostäder och försäljning av del av fastigheten Arenan 9.

### Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och SGA Fastigheter AB:s gemensamma tjänsteutlåtande från den 4 april 2013.

### Nämndens behandling av ärendet

#### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Elin Olsson (MP) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att delvis godkänna tjänsteutlåtandet punkt 1-6 samt punkt 7.

Att uppdra fastighetsnämnden att i första hand utreda möjligheterna att bygga om det befintliga huset till studentlägenheter.

Samt att anföra följande:

Exploateringsnämnden instämmer med kontorets bild att Tekniska nämndhuset på Kungsholmen inte längre är lämplig för den nuvarande användningen och att förvaltningarna skulle behöva hitta en annan byggnad för att kunna utveckla sitt arbetssätt. Detta innebär dock inte att byggnaden i sig skulle vara dålig, även om användningen har gjort att den inte möter gatan på ett optimalt sätt. Med förhållandevis små åtgärder skulle det vara möjligt att behålla det som är vackert och hållbart och samtidigt få ett helt annat förhållande till staden, särskilt mot Fleminggatan och mot vattnet.

Det befintliga tekniska nämndhuset håller hög arkitektonisk- och teknisk kvalitet. Det är rimligt att anta att det på grund av sina mått och sin inre logistik är svårt att helt omvandla till bostäder.

Staden genom fastighetsnämnden borde dock noggrant se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter och i andra hand helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål.

Det finns skäl att vara kritisk till den utvärdering som gjorts av de befintliga fastigheterna Klamparen 7 och 11. I rapporten "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ" är det främst en ekonomisk jämförelse som har gjorts mellan de olika alternativen. De miljömässiga vinsterna med att bevara och förvalta fastigheten för nya ändamål har ej på samma sätt utvärderats vad vi kan utläsa. Nämnden anser att det är av stor vikt att Tekniska nämndhuset på Kungsholmen inte rivs ur ett resursbevarande- och byggnadshistoriskt perspektiv.

Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt.

3) Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Delvis bifalla förvaltningens förslag.
2. Inte låsa sig vid att hela eller delar av Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden utan titta på möjligheten att placera det i ytterstaden.
3. Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har samt inventera skälen till varför vissa förvaltningar måste ligga centralt.
4. Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
5. Utredda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
6. Projektera för billiga hyresrätter på Klamparen 7 och 11 med hyrestak.
7. Låta något av våra kommunala bostadsföretag förvalta bostäderna.
8. Därutöver anföra:

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet "*Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum*" (2010). Vi har också i motionen "*Levande förortscentrum*" argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket

gynnar hela staden.

Vi ställer oss frågan till varför urvalsprocessen begränsades till de områden som definieras som utvecklingsområden i stadens översiktsplan och inte utredde möjligheten att placera Tekniska nämndhuset i yttre staden, exempelvis i Tensta/Rinkeby, Vårberg, Farsta, Rågsved osv. Söderstaden kommer med all sannolikhet att generera en hel del arbetsplatser genom nya fotbollsarenan och IKEA samt Matstaden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklingsplan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommet. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att fastighetskontoret har som ambition att bygga om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att kontoret ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Fastighetskontoret tar inte i beaktande den klimatskuld som ett nybygge etablerar. Det är önskvärt att göra det.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att kontoret ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsstäl, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S).

### **Reservation**

Elin Olsson (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Ellinor Fiebranz Andersson

Rätt utdraget intygar:

---



## STOCKHOLM GLOBE ARENA FASTIGHETER AB

PROTOKOLL 2/2013 från extra sammanträde med styrelsen för Stockholm Globe Arena (SGA) Fastigheter AB fredagen den 19 april 2013, Arenatorget 1, Johanneshov

### Närvarande

Ordinarie ledamöter:	Bengt Westerberg (FP), ordförande Mehdi Oguzsoy (V), vice ordförande Billy Östh (M) Peter Jönsson (M) Lena Dahlström (S)
Suppleanter:	Elisabeth Johnson (M) Cornilla von Plomgren (M) Ragnar Persson (FP)
För Vision:	Sven Hennig
Anmälda förhinder:	Nima Djohari Taimouri (S) Livija Ginters (MP)
Övriga närvarande:	Mats Grönlund, VD, SGA Fastigheter AB Susanne Tiderman, Ekonomi- och personalchef, SGA Fastigheter AB Stefan Prucha, Utvecklingschef, SGA Fastigheter AB



**§ 1 Godkännande av dagordningen**

Styrelsen godkände dagordningen.

**§ 2 Val av justeringsmän**

Till justeringsmän valdes Bengt Westerberg och Mehdi Oguzsoy.

**§ 3 Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder. Inriktningsbeslut. Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål. Inriktningsbeslut.**

Ett förslag till inriktningsbeslut, gemensamt för SGA Fastigheter AB, Fastighetsnämnden och Exploateringsnämnden, hade skickats ut.

Styrelsen beslutade att (bilaga, Tjänsteutlåtande ärende 3, distribuerades med kallelsen)

1. Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter AB) styrelse godkänner för sin del inriktningen att påbörja utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, till en utredningsutgift om 10 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
2. SGA Fastigheter ABs styrelse godkänner för sin del inriktningen att SGA Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
3. SGA Fastigheter ABs styrelse ger VD i uppdrag att ingå erforderliga samarbetsavtal med fastighetsnämnden och exploateringsnämnden.

Protokollet i detta ärende förklarades omedelbart justerat.

**§ 4 Övriga frågor**

VD informerade om utvecklingsprojektet avseende "Modernisering av Hovet & Ericsson Globe". Styrelsen noterade redogörelsen.

Vid protokollet:

\_\_\_\_\_  
Susanne Tiderman

Justeras:

\_\_\_\_\_  
Bengt Westerberg

\_\_\_\_\_  
Mehdi Oguzsoy