

Handläggare
Anna Hougner
Telefon: 08-508 12 054

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2018-06-19

Genomförandeärende ombyggnad Göta Ark, plan 6

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för ombyggnad av plan 6 i Göta Ark till en kostnad ca 8,3 mnkr.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att i tertialrapport 2 söka investeringsmedel om 8,3 mnkr för att direktfinansiera ombyggnaden.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Ann-Christine Jenvén
stadsdelsdirektör

Ann-Catrine Hagner
avdelningschef

Sammanfattning

Lokalerna i Göta Ark på plan 6 motsvarar inte stadsdelsförvaltningens fulla behov. I takt med att verksamheten utökats har befintliga lokaler förtätats utan att byggas om. Förvaltningens bedömning är att det är nödvändigt att vidta ett antal åtgärder i syfte att öka lokalernas ändamålsenlighet.

Nämnden beslutade den 15 juni 2017 att godkänna förvaltningens inriktningsförslag för ombyggnad av plan 6 i Göta Ark till en bedömd kostnad om cirka 8,3 mnkr. Nämnden uppdrog till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförande. Förslaget innebär en ombyggnation som omfattar flera åtgärder som ska skapa förutsättningar för en god ändamålsenlig arbetsmiljö, större trivsel och flexibilitet med cirka 95 arbetsplatser, jämfört med 83 arbetsplatser idag.

Bakgrund

Stadsdelsförvaltning hyr sedan år 1997 förvaltningslokaler på Medborgarplatsen 25. Nuvarande fastighetsägare är Fastighets AB Göta Ark som är ett dotterbolag till Balder Storstad AB. Hyresavtalet löper med tre års förlängning, nuvarande period är aktivt till 2020-09-30 (med option på att hyra vidare 2 år till). Förvaltningen hyr in 7231 kvm till en årshyra på 17 163 559 kr.

Behovsanalys

Lokalerna för det befintliga förvaltningskontoret i Göta Ark motsvarar inte stadsdelsförvaltningens fulla behov. I takt med att verksamheten utökats har befintliga lokaler förtätats utan att byggas om. Nu bedömer stadsdelsförvaltningen att det är nödvändigt att vidta ett antal åtgärder i syfte att öka lokalernas ändamålsenlighet. Dessa åtgärder omfattar bland annat ombyggnad på plan 6 för att skapa ökad rumslig flexibilitet samt bättre akustik, luft- och ljusmiljö.

Inriktningsärendet för ombyggnad av Göta Ark, plan, beslutades av nämnden 15 juni 2017.

Ärendet

I maj 2016 togs en preliminär kostnadsbedömning fram på 8,3 mnkr för ombyggnaden av plan 6. För att säkerställa kostnaderna beställde förvaltningen av fastighetsägaren i december 2017 en projektering av förslagshandling och offert. Fastighetsägaren uppdrog åt ”Projekt 1” att ta fram förfrågningsunderlag, ta in anbud samt utvärdera dem. Förvaltningen har deltagit som hyresgästrepresentant på projektmötena för att säkerställa verksamhetsperspektivet.

Förslaget innebär en ombyggnation som omfattar flera åtgärder. Ventilationen utökas för att uppnå en bättre kapacitet, vissa kontor slås samman till kontorslandskap, innertak görs heltäckande, mattor i korridorer byts ut, komplettering av nya väggabsorbenter och fler samtalsrum för att skapa en bättre ljudmiljö, ny infälld allmänbelysning monteras för att få ett bättre ljus. Genom dessa åtgärder skapas förutsättningar för en god ändamålsenlig arbetsmiljö, större trivsel och flexibilitet med cirka 95 arbetsplatser, jämfört med 83 arbetsplatser idag.

Efter risk och konsekvensanalys har förvaltningen beslutat att det bästa är att evakuera medarbetarna till andra lokaler under ombyggnaden. Detta för att inte utsätta medarbetarna för de påfrestningar som det innebär att vistas i en byggmiljö med buller och smuts.

Förvaltningen räknar med att evakuera medarbetarna till Rosenlundsgatan 44 och Wollmar Yxkullsgatan 16 under juli månad. Båda lokalerna är vakanta och tomställda och förvaltningen har redan idag hyreskostnad för lokalerna. Ombyggnaden kommer att pågå under perioden augusti till december. Återflytt kommer att kunna ske kring årsskiftet 2018/2019.

Evakueringskostnaderna beräknas uppgå till:

- hyra 1 083 391 kr (en kostnad som förvaltningen har)
- konsultkostnad ca 276 000 kr
- flyttkostnad ca 114 000 kr

Fastighetsägaren beställer ombyggnationen. Brukligt är att finansiera verksamhetsanpassningar av denna omfattning via hyrestillägg. Fastighetsägaren kräver dock en ränta på tio procent, vilket förvaltningen anser oacceptabelt. För att nyttja stadens resurser effektivt kommer därför nämnden i samband med tertialrapport 2 begära en investeringsbudget för att direktfinansiera ombyggnationen.

Förslaget bedöms vara neutralt ur ett jämställdhetsperspektiv. Förslag till ombyggnad av Göta Ark har därför bedömts inte ha någon påverkan på förhållandet mellan könen eller jämställdhet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag för ombyggnad av plan 6 i Göta Ark till en kostnad om ca 8,3 mnkr.

Bilaga

Beställning projektering av förslagshandling och offert ombyggnad plan 6, Göta Ark