

Handläggare
Kerstin Engström
Telefon: 08 - 508 10 031

Till
Östermalm stadsdelsnämnd
2019-03-07

Förvaltningslokaler till Östermalms stadsdelsförvaltning

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Östermalms stadsdelsnämnd godkänner förslaget att hyra ombyggda lokaler för förvaltningskontor i fastigheten Garnisonen på Karlavägen 104, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inhyrning av förvaltningskontorets nya lokaler.
3. Under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen ges stadsdelsdirektör Christina Klang i uppdrag att, efter hyresförhandling är genomförd, teckna nytt hyresavtal.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Christina Klang
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att hyra lokaler på Karlavägen 104, dit förvaltningskontoret föreslås samlokaliseras efter ombyggnad och evakuering.

Lokalen kommer att vara anpassad för cirka 220 arbetsplatser, vilket innebär cirka 15,8 kvm/arbetsplats.

Fastighetsägaren Vasakronan Fastigheter AB har inkommit med en offert för hyra av ombyggda lokaler med en årshyra på 14 000 000 kr, vilket motsvarar cirka 4000 kr per kvm/år

Bakgrund

Östermalms stadsdelsförvaltning hyr sedan 1996-11-01 lokaler för sitt förvaltningskontor på Karlavägen 104 och på Karlavägen 112, med två entréer, av Vasakronan. Förvaltningen är sedan länge trångbodd och en tredjedel av medarbetarna delar idag rum som är avsedda för färre personer. Trångboddheten leder till påfrestningar på arbetsmiljön. Utöver det är inte heller behovet av externa mötesrum tillgodosett. Förvaltningen har flera besöksstata verksamheter. Bland annat ansvarar förvaltningen för försörjningsstöd även för Kungsholmen och Norrmalm. Sammantaget innebär det ett stort behov av lokaler anpassade för externa besök.

Förvaltningslokalerna är spridda på flera adresser i kvarteret Garnisonen och de är varken helt ändamålsenliga eller yteffektiva. Stadsdelsförvaltningens önskemål är att de nya lokalerna ska erbjuda en samlad, öppen och effektiv planlösning för cirka 220 arbetsplatser och uppfylla behovet av externa mötesrum.

Med hjälp av Tenant & Partner har stadsdelsförvaltningen sedan hösten 2017 genomfört en process där medarbetarna gemensamt arbetat fram kriterier för ändamålsenliga lokaler i en samlad lokalisering. I processen har en kravspecifikation tagits fram som beskriver önskemål om att skapa en öppen planlösning, med fasta arbetsplatser i tydliga hemvister som svarar bättre mot förvaltningens processer och gemensamma uppdrag.

Ett reviderat inriktningsbeslut fattades 7 februari 2019 om att låta ta fram förslagshandlingar för verksamhetsanpassning i en sammanhållen lokallösning på Karlavägen 104, som ersätter nuvarande lokaler på Karlavägen 104 och 112, samt att med stöd av fastighetskontoret inleda hyresförhandling med Vasakronan.

Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att det förslaget för ombyggnad av lokaler på Karlavägen 104 motsvarar framtagna kravspecifikationer.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har erhållit en offert av fastighetsägaren, som kommer att bli föremål för hyresförhandling mellan parterna, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott

godkänner ett reviderat inriktningsbeslut i enlighet med detta ärende. Offerten innehåller nedanstående villkor.

Avtalstid	7 år
Förlängningstid	3 år
Uppsägningstid	12 månader
Bashyra	14 000 000 kr
Fastighetsskatt (preliminär)	1 177 000 kr
Värmetillägg	296 140 kr
Kyla/ventilation	174 200 kr
Avfallshantering	139 360 kr
Totalt	15 786 700 kr

Angivna belopp för ombyggda lokaler är baserade på en preliminär ritning avseende planlösning daterad 2019-02-07. Ritningen biläggs detta tjänsteutlåtande.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att låta genomföra verksamhetsanpassningar för en sammanhållen lokallösning på Karlavägen 104, som ersätter nuvarande lokaler på Karlavägen 104 och 112, samt att godkänna att ett nytt hyresavtal förhandlas fram med fastighetsägaren utifrån bilagd offert.

Förvaltningslokalerna får genom anpassningen även nya ytskikt, med bland annat textilmatta och ljudabsorberande undertaksplattor. Vidare installeras fönsterbänksapparater för effektivare luft, värme och kyla samt ny LED-belysning. Även infrastruktur för data och IT kommer att uppgraderas för att motsvara kravspecifikationen och skapa största möjliga flexibilitet.



Förslag för planlösning på Karlavägen 104

Vasakronan bedömer att byggåtgärderna ska kunna genomföras under sex-nio månader. Under tiden byggåtgärder genomförs behöver berörda utrymmen evakueras. Lokaler för evakuering finns att tillgå inom Vasakronans bestånd i Garnisonen. Evakuering kommer att ske i etapper. Verksamhet som är lokaliserad till lokaler på Karlavägen 112 kan dock sitta kvar tills de anpassade lokalerna på Karlavägen 104 är klara för inflyttning.

Våren 2019 har stadsdelsförvaltningen cirka 185 medarbetare. Mot bakgrund av den prognostiserade befolkningsökningen inom stadsdelsområdet kan det bli aktuellt att utöka antalet medarbetare. Förvaltningen har även behov av arbetsplatser för utbildning, praktikanter, projekt med mera. Detta gör att det sammantagna behovet av arbetsplatser på fem års sikt uppskattas till cirka 220.

Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen verksamhetsanpassning av lokalerna ger en ökad flexibilitet och om behov skulle uppstå är det möjligt att växa i anpassade moderna lokaler. Föreslagen planlösning gör det även möjligt att vid minskat behov säga upp yta korridorsvis.

Parallellt med anpassningen av lokaler arbetar stadsdelsförvaltningen vidare med interna processer för att utveckla organisation, arbetssätt och ett gemensamt övergripande förhållningssätt till lokalerna.

Ett omfattande arbete genomfördes under hösten 2018 för att förfina de krav som togs fram i kravspecifikationen tillsammans med medarbetare och chefer. Syftet med arbetet var att diskutera och enas kring de behov och krav som behöver tillgodoses i såväl de gemensamma utrymmena som i respektive hemvist. I samband med detta följde stadsdelsförvaltningen upp tidigare genomförd risk- och konsekvensanalys. Resultatet från detta arbete har inarbetats i aktuellt förslag.

Inför planering av flytt och evakuering kommer alla enheter, alternativt avdelningar, att genomföra en risk-och konsekvensanalys. Resultatet av analysen kommer att ingå som underlag för fortsatt planering.

Miljö

Stadsdelsförvaltningen har för avsikt att säkra att miljöhänsyn tas i alla delar av den fortsatta processen och att samtidigt vidareutveckla det interna arbetet med miljöfrågor. Det är även stadsdelsförvaltningens ambition att skapa bästa möjliga förutsättningar för att de nya lokalerna kan brukas och utvecklas i linje med Stockholms stads miljömål. Det villkorade hyresavtalet har tecknats med en så kallad grön bilaga, eller likvärdigt.

Tidplan

Stadsdelsförvaltningen räknar med följande preliminära tidplan, utifrån en ombyggnad i två etapper:

- Projektering (cirka 10 veckor)
- Genomförandebeslut fattas i stadsdelsnämnden, 7 mars 2019.
- Genomförandebeslutet godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott, 27 mars 2019.
- Hyresförhandling slutförs och avtal tecknas senast 31 mars.
- Fastighetsägaren upphandlar byggtreprenör (cirka 6 veckor)
- Evakuering inför produktion av etapp 1
- Byggproduktion etapp 1 (cirka 14 veckor) startar preliminärt 15 juni
- Tillträde till ombyggda lokaler i etapp 1 kan preliminärt ske 1 november
- Evakuering inför produktion av etapp 2
- Tillträde till ombyggda lokaler i etapp 2 kan preliminärt ske 1 mars 2020

Ekonomi och avtal

Stadsdelsförvaltningen har fått en offert, inför tecknande av nytt hyresavtal med Vasakronan, med en preliminär hyreskostnad på cirka 14,0 mnkr per år (motsvarande cirka 63 600 kr/arbetsplats), jämfört med nuvarande hyreskostnad på cirka 10,2 mnkr per år (motsvarande cirka 60 000 kr/arbetsplats). Den totala ytan ökar marginellt, men total yta per arbetsplats sjunker från 18,2 kvm till 15,8 kvm genom att en effektivare planlösning ger möjlighet att tillskapa fler arbetsplatser på motsvarande yta i lokaler med modern standard. Vasakronan föreslår en avtalstid på 7 år. Den föreslagna avtalstiden är den tidshorisont som Vasakronan ser innan det kan bli aktuellt att genomföra mer omfattande förändringar av fastigheten

Garnisonen i sin helhet. Stadsdelsförvaltningen kommer att, mot en premie, ha möjlighet att säga upp avtalet i förväg.

Sammanställning av preliminära hyreskostnader (kr)					
Dagens lokaler	Grundhyra	Kr/kvm	Hyrestillägg	kvm	Total kr/kvm
Karlavägen 104	6 555 000		1 047 081	2 185	
Femman	152 000		9 257	47	
Kontorshotellet	97 500		5 938	15	
Karlavägen 112 (1)	1 653 000		244 592	551	
Karlavägen 112 (2)	1 814 666		268 709	570	
Totalt	10 272 166	3 049	1 575 576	3 368	3 518
Ombyggda lokaler	Grundhyra	Kr/kvm	Hyrestillägg	kvm	Total kr/kvm
Karlavägen 104	14 000 000	4 018	1 502 216	3 484	4 450

Vasakronan erbjuder stadsdelsförvaltningen evakueringslokaler i Garnisonen under byggtiden utan att extra hyreskostnad utgår.

Stadsdelsförvaltningen har tecknat ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal med Vasakronan för att starta projektering fram till dess att ett genomförandebeslut är taget. Kostnad för eventuell förgävesprojektering har beräknats till cirka 0,7 mnkr för en månads projektering.

Kostnader för evakuering och flytt

Utöver angivna hyreskostnader tillkommer kostnader för evakuering och flytt. Det gäller bland annat projektledning, vaktmästeri, övriga konsulter, IT/Tele-installationer, support och flytt. I samband med evakuering, omflyttning och inflyttning, som kommer att ske i steg, behövs det också extra resurser i form av vaktmästeri och IT-support.

Kostnaden för evakuering och flytt är osäker men bedöms preliminärt uppgå till cirka 2,5 mnkr. Flyttkostnaden beräknas uppgå till cirka 400 tkr. Förvaltningen bedömer att det finansieras inom givna budgetramar.

Kostnader för inventarier

Utöver inredning/möbler kommer förvaltningen att utrusta den nya lokalen med inventarier med mera. Kostnaderna för detta bedöms preliminärt uppgå till cirka 9,5 mnkr. I detta ingår en bedömd kostnad för sju stycken tysta samtalshytter i nuvarande föreslagna planlösning. Stadsdelsförvaltningen har för avsikt att i samband

med Tertialrapport 2 föreslå stadsdelsnämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om utökad investeringsram för detta. Stadsdelsförvaltningens ambition är att återvinna befintliga inventarier i största möjliga utsträckning. På motsvarande sätt är ambitionen att återanvända och endast komplettera befintliga arkivutrymmen.

Risker

En allmän risk vid byggprojekt är att de försenas och att detta i sin tur skapar ökade kostnader och påfrestningar för berörd verksamhet. I allmänhet hanteras denna risk genom att tidplanen bevakas noggrant genom projektet och att samtliga parter systematiskt och kontinuerligt görs medvetna om de utmaningar projektet står inför.

Kostnad för eventuell förgävesprojektering beräknas till cirka 0,7 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan ekonomiavdelningen och övriga avdelningar. Stadsdelsförvaltningen har inhämtat synpunkter från fastighetskontoret samt serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Samråd har hållits med stadsledningskontoret.

Ärendet har samverkats på förvaltningsgruppen den 25 februari 2019.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att de föreslagna lokalerna på Karlavägen 104 efter ombyggnad motsvarar nuvarande och framtida behov.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag att hyra ombyggda lokaler för förvaltningskontor av Vasakronan AB, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Stadsdelsförvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inhyrning av förvaltningskontorets nya lokaler.

Under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen föreslår stadsdelsförvaltningen att

stadsdelsdirektör Christina Klang ges i uppdrag att, efter hyresförhandling är genomförd, teckna nytt hyresavtal.

Slutligen föreslår stadsdelsförvaltningen att beslutet justeras omedelbart.

Bilagor

1. Ritning, daterad 2019-02-07
2. Inriktningsbeslut, daterat 2019-02-07