

**Handläggare**  
Kerstin Engström  
Telefon: 08 - 508 10 031

**Till**  
Östermalm stadsdelsnämnd  
2018-02-07

## Reviderat inriktningsärende gällande förvaltningskontor för Östermalms stadsdelsförvaltning

Inriktningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om att inleda hyresförhandlingar med Vasakronan avseende ombyggnad av lokaler för förvaltningskontor i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande för att inleda hyresförhandlingar i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Christina Klang  
Stadsdelsdirektör

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen reviderar med detta ärende sitt tidigare förslag till inriktningsbeslut och föreslår att hyresförhandlingar inleds med hyresvärden avseende Vasakronan Fastigheter ABs lokaler på Karlavägen 104, dit förvaltningskontoret föreslås samlokaliseras efter ombyggnad. Befintlig hyresperiod löper ut sista september 2019. Vasakronan har i december 2018 sagt upp befintligt hyresavtal för villkorsändring. Stadsdelsförvaltningen har därefter sagt upp lokalerna för förlängning av befintliga hyresavtal på 1 år med oförändrade villkor. Ett nytt avtal tecknas efter att genomförandebeslut är fattat.

## **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 besökstata 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.

Lokalsökning har genomförts under våren 2018 i syfte att hitta lämpliga lokaler inom stadsdelen. Bland annat har lokaler i Värtahamnen studerats och besökts. Under sommaren har förslag från befintlig hyresvärd Vasakronan om att bygga om och utöka befintliga lokaler på Karlavägen 104 utretts och jämförts med förslag från CapMan AB Nordic Real Estate om att bygga om lokaler på Tegeluddsvägen 31. Efter en utvärdering av bägge alternativen, valde förvaltningsledningen att gå vidare med förslaget för ombyggnad av Tegeluddsvägen 31.

Ett inriktningsbeslut om att gå vidare med CapMans offert fattades i Östermalms stadsdelsnämnd 27 september 2018. Efter överenskommelse med CapMan inleddes sedan ett intensivt och omfattande arbete med att förankra och utveckla förslaget för Tegeluddsvägen och ta fram underlaget för genomförandebeslut till stadsdelsnämnden den 13 december. Vid ett möte 22 november meddelade CapMan oväntat att man beslutat dra tillbaka erbjudandet.

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

### Ärendet

Stadsdelsförvaltningens reviderade förslag till inriktning är att låta ta fram förslagshandlingar för verksamhetsanpassning i en sammanhållen lokallösning på Karlavägen 104, som ersätter nuvarande lokaler på Karlavägen 104 och 112, samt med stöd av fastighetskontoret inleda hyresförhandling med Vasakronan.

Verksamhetsanpassningen omfattar en öppen planlösning enligt principen utifrån och in med en yttre entré och extern möteszon innanför det yttre skalskyddet, följt av interna mötesrum, matsal/pentry, lounge, arbetsrum och hemvister. Varje medarbetare har sin egen arbetsplats i tydliga hemvister grupperade utifrån verksamhet. Avskildhet ska i största möjliga mån utgöras av inredning, väggar för mötes- och arbetsrum samt växter. Genom anpassningen får verksamheten tillgång till fler och mer ändamålsenliga mötesrum än tidigare. Anpassningen innebär att det blir tre personalentréer till lokalerna från Karlavägen 100, 102 och 104.

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.



Preliminär programskiss 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, från och med mars 2019. Eventuellt kan evakuering 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.

Hösten 2018 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.

Inför det tidigare planerade genomförandebeslutet genomfördes ett omfattande arbete 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 och ligger till grund för det fortsatta anpassningsarbetet.

### Tidplan

Stadsdelsförvaltningen återkommer med en mer detaljerad tidplan till genomförandeärendet, men räknar med följande preliminära tidplan:

- Inriktningsbeslut fattas i stadsdelsnämnden, 7 februari 2019.
- Inriktningsbeslutet godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott, 20 februari 2019.
- Förslagshandlingar, underlag och kalkyl för genomförandebeslut tas fram.
- Genomförandebeslut fattas i stadsdelsnämnden, 7 mars 2019.
- Genomförandebeslutet godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott, 27 mars 2019.

- Hyresavtal avseende anpassade lokaler slutförhandlas med stöd av fastighetskontoret och tecknas efter att genomförandebeslut är fattat i stadsdelsnämnden och godkänt av kommunstyrelsens ekonomiutskott, i slutet av mars 2019.
- Resterande tidplan presenteras i genomförandeärendet. Målsättningen är att stadsdelsförvaltningen ska vara inflyttade i de ombyggda lokalerna vid utgången av 2019.

### Ekonomi och avtal

Stadsdelsförvaltningen har fått en hyreskalkyl från Vasakronan för ett nytt avtal med en preliminär hyreskostnad på cirka 13,9 mnkr per år (motsvarande cirka 63 200 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.

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	
<b>Totalt</b>	<b>10 272 166</b>	<b>3 049</b>	<b>1 575 576</b>	<b>3 368</b>	<b>3 518</b>
Obyggda lokaler	Grundhyra	Kr/kvm	Hyrestillägg	kvm	Total kr/kvm
Karlavägen 104	13 936 000	4 000	1 502 216	3 484	4 444

Ett avtal kommer att tecknas med Vasakronan om nyttjande av evakueringslokaler i Garnisonen under byggtiden där ingen extra hyreskostnad utgår.

Stadsdelsförvaltningen avser teckna ett intentionsavtal med Vasakronan för att starta projektering fram till dess att ett genomförande beslut är taget. Kostnad för eventuell förgävesprojektering beräknas till cirka 0,7 mnkr.

### 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. Utgifterna 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 ökad 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.

Inför ett genomförandebeslut kommer samtliga beräknade kostnader för att genomföra ombyggnad, evakuering och flytt att sammanställas.

### 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 28 januari 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 inriktningsförslag att begära om godkännande hos kommunstyrelsens ekonomiutskott för att inleda hyresförhandlingar med Vasakronan avseende ombyggnad av lokaler på Karlavägen 104.

Stadsdelsförvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande för att inleda hyresförhandlingar med Vasakronan avseende ombyggnad av lokaler för förvaltningskontor i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Vidare föreslås att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Slutligen föreslår stadsdelsförvaltningen att beslutet justeras omedelbart.

### **Bilagor**

1. Slutgiltig kravspecifikation
2. Förslag till planlösning