



Kontaktperson  
Jenny Skagstedt  
Avdelning Projekt  
Telefon: 08-508 264 89  
jenny.skagstedt@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2006-09-21

## Ny lokalisering av Fastighets och Saluhallskontoret Genomförandebeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande om inhyrning och tecknande av hyreskontrakt för fastigheten Pilträdet 12.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt Fastighets- och saluhallskontoret att göra erforderliga upphandlingar och att genomföra projektering och ombyggnation av fastigheten Pilträdet 12, samt flytt till fastigheten från Bangårdsposten.

Sten Wetterblad

Jan Lindh

### SAMMANFATTNING

Den 1 januari 2005 bildades Fastighets- och saluhallskontoret genom en sammanslagning mellan Saluhallsförvaltningen och Fastighetsavdelningen inom Gatu- och fastighetskontoret. Den 1 maj 2005 flyttade en stor del av medarbetarna samman till Bangårdsposten på Klarabergsviadukten.

Detaljplanutredning för Bangårdspostens rivning och ombildande till hotell och konferensanläggning pågår och mot denna bakgrund har Fastighets- och saluhallskontoret sökt andra lokaliseringssmöjligheter.

I fastigheten Pilträdet 12 på Hantverkargatan 2 finns en byggnad som lämpar sig för verksamheten och kan efter ombyggnad tas i bruk under hösten 2007. Byggnaden omfattar ca 1.600 kvm BRA i tre våningsplan, och kan inrymma ca 80 arbetsplatser. Hyreskostnad i dessa lokaler blir ca 3,2 mnkr mot ca 2,8 mnkr i Bangårdsposten. Ombygganden av lokalerna bedöms kosta ca 14,5 mnkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Den 1 januari 2005 bildades Fastighets- och saluhallskontoret genom en sammanslagning mellan Saluhallsförvaltningen och Fastighetsavdelningen inom Gatu- och fastighetskontoret.

Den 10 januari 2005 delegerade Fastighets- och saluhallsnämnden till förvaltningen att göra erforderliga upphandlingar för att samlokalisera de bägge kontoren samt att teckna hyreskontrakt med Fastighets AB Bangårdsposten, ägt av Stockholm stad, för ett nytt huvudkontor på Bangårdsposten. De två förvaltningsenheterna var dessförinnan lokaliserade på Slakthusområdet respektive Tekniska nämndhuset. Kontrakt tecknades med vetskapen om att huset inom några år skulle rivas.

Den 1 maj 2005 flyttade de två enheterna samman på Klarabergsviadukten.

Under våren 2006 träffade staden avtal om försäljning av Fastighets AB Bangårdsposten till Klara AB som är ett konsortium bestående av Cargill Value Investments, NIAM Fund III samt Jarl AB. Bolaget ska, efter detaljplaneändring, riva merparten av postterminalen och på tomten uppföra en hotell- och konferensanläggning samt ett kontorshus.

Detaljplanearbetet för hotell och konferensanläggning fortskrider enligt planerna och kontoret har därför sökt alternativa lokaler. Efter genomgång av tillgängliga lokaler framstår byggnaden på fastigheten Pilträdet 12 som lämpligast för verksamheten.

### Mål och syfte

Det nya kontoret skall uppfylla alla krav på ett modernt kontor med ytsnåla och effektiva lokaler.

### Hyresgäster

Fastigheten Pilträdet 12 hyrs idag ut till Stadsledningskontoret. De verksamheter som finns i byggnaden är Miljöavgiftskansliet, Agresso-projektet, Valnämnden och Konsumentförvaltningen. En överenskommelse har träffats med Stadsledningskontoret som innebär att gemensamt söka alternativa lokaliseringar för de verksamheter som ska finnas kvar efter 1 jan 2007. Dessa alternativ är ännu inte helt klara.

### Åtgärder

Byggnaden tillkom ursprungligen för sjukhusändamål men byggdes om 1986 för inrättande av LVM-hem. Därefter har endast lättare renoveringar utförts. Byggnaden är ålderdomlig, sliten och i behov av ombyggnad.

Lokalerna ska byggas om för att bereda plats åt Fastighets- och saluhallskontorets drift- och kontorspersonal, ca 80 personer och omklädningsrum för 25 personer. Planlösningen öppnas upp för att stödja ett effektivt arbetssätt och gemensamma lokaler förläggs centralt i byggnaden för god kommunikation och informella möten. Nya installationer inklusive ny kylanläggning installeras.

### **Tidsplan**

Byggarbetena påbörjas under tidiga våren 2007 och inflyttning bedöms kunna ske till den 1 augusti 2007.

### **Organisation**

Projektledare för ombyggnaden är Jenny Skagstedt. Kontoret kommer att arbeta i olika arbetsgrupper för att förankra förslaget bland medarbetarna. Då beslut om utformningen fattats inleds projektering med olika konsultgrupper.

### **Ekonomi**

Ombyggnads- och flyttkostnaderna är bedömda till ca 14,5 mnkr varav större delen består av investeringskostnader.

De befintliga bokförda värdena för mark respektive byggnad på fastigheten Pilträdet 12 är 4,7 mnkr resp 3,7 mnkr vilket innebär att kapitalkostnaderna år 1 blir ca 1,4 mnkr. Driftkostnaderna bedöms till ca 480 kkr/år. Den internhyra som satts för de nya lokalerna är 3,2 mnkr/år att jämföra med hyreskostnaden i Bangårdsposten som är ca 2,8 mnkr/år.

### **Miljökonsekvenser**

Ombyggnationen medför rivningsarbeten som vid besiktning inte bedöms medföra miljörisker.

### **Risker**

De osäkerheter som råder i detta projekt utgörs av att alternativa lokaler för nuvarande hyresgäster inom fastigheten Pilträdet 12 ännu ej är helt klara, marknadssituation och indexutveckling av byggkostnader är osäkra då det är en märkbar överhettning på byggmarknaden samt att tidplanen kan förskjutas för ombyggnaden vilket gör att kontoret ej kan flytta från Bangårdsposten i rätt tid.

### **Plan för uppföljning**

I samband med ekonomiska bokslut kommer lägesrapporteringar att ske. Efter inflyttning görs en slutredovisning till nämnden.

### **SLUT**