



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2002-01-03

Dnr 01-000-4029:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Flytta tekniska förvaltningarna till Hammarby Sjöstad och därigenom skapa lägenheter som ungdomar kan efterfråga
Remiss av skrivelse av Annika Billström (s)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av Annika Billströms skrivelse med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämndens remisstid går ut 2002-01-01.

Annika Billström föreslår att möjligheten prövas att flytta de tekniska förvaltningarna till Hammarby Sjöstad. Tekniska nämndhuset skulle då kunna byggas om till billiga lägenheter som ungdomar kan efterfråga.

Gatu- och fastighetskontoret anser att frågan om eventuell omlokalisering av verksamheterna i Tekniska nämndhuset bör ses i ett vidare sammanhang rörande stadens samlade lokalanvändning och lokalinnehav. Bl a rör användningen av nämndhuskomplexet inte enbart de kommunala verksamheter som nu har lokaler där utan fastigheterna bör också ingå i stadens samlade lokalförsörjningsplanering.

I yttrandet över integrationsnämndens nyligen presenterade utlokaliseringsförslag pekar vi på att det totalt sett kanske skulle vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter

som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Om nämndhuset friställs bör fastigheterna inte användas för bostäder utan för tillväxtföretag som kan dra nytta av och är beredda att betala för hög tillgänglighet och andra närhetskvaliteter.

Förslaget att omvandla nämndhuset till ungdomsbostäder framstår inte som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om bostäder för studenter och andra unga nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för smålägenheter och där den ändrade användningen i sig inte leder till mycket stora värdeförluster.

I samband med att tomma lokaler uppstår undersöks alltid om de kan användas för något av de prioriterade ändamål som staden vill främja (studentbostäder, hemlösa, flyktingar, funktionshindrade). Just nu diskuteras Blackebergs sjukhem och Räcksta sjukhem.

REMISSEN

Skrivelsen har remitterats till, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden för yttrande senast 2002-01-01 och till stadsledningskontoret för yttrande senast 2002-01-15.

SKRIVELSEN

Annika Billström anför i sin skrivelse till kommunstyrelsen att Stockholm inom en snar framtid kommer att få över en halv miljon nya kvadratmeter kontorsyta. Inom en trettioårsperiod kommer regionen att få över en halv miljon nya invånare. Trycket på Stockholm som bostadsort driver enligt skrivelsen upp boendekostnaderna. Samtidigt finns tecken på att efterfrågan på kontor planar ut.

Hammarby Sjöstad, där ca en kvarts miljon kvadratmeter kontorsyta kommer att finnas att tillgå, ska ha en funktionsblandning och vara levande hela dygnet. Samtidigt är innerstaden eftertraktad för boende.

För att bidra till att skapa god grund för närservice och en levande stadsdel även dagtid föreslås i skrivelsen att möjligheten bör prövas att låta de tekniska förvaltningarna flytta in i Hammarby Sjöstad. Det nuvarande Tekniska nämndhuset skulle då kunna byggas om till billiga lägenheter som unga kan efterfråga. Detta skulle enligt skrivelsen också vara välgörande för åldersstrukturen i den delen av staden.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPKUNKTER

Frågan om eventuell omlokalisering av de kommunala verksamheterna i Tekniska nämndhuset rör inte enbart de verksamheter som nu har lokaler

där utan fastigheterna bör också ingå i stadens samlade lokalförsörjningsplanering.

Stadens lokalförsörjningsplanering

Från och med verksamhetsåret 2002 kommer, enligt stadens centrala direktiv inför nämndernas utarbetande av verksamhetsplanerna för 2002, en lokalförsörjningsplan att upprättas för Stockholms stad. Planen ska vara ett instrument för att staden på lokal och central nivå ska kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler för stadens verksamhet. Den utgör en viktig grund för ett effektivt utnyttjande av stadens resurser. Planen ska sedan användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna. Enligt stadsledningskontoret tar idag lokalkostnaderna ca 10 % av stadens budget.

Varje nämnd ska upprätta sin egen plan för lokalförsörjningen där samtliga lokaler tas upp. Utifrån en befolkningsprognos som sträcker sig tio år fram i tiden ska sedan bedömningar av förändringar i lokalbeståndet göras och kopplas till en bedömning av förändring av kostnader över tiden. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar lokalplanering så att lokalerna är utformade på bästa tänkbara sätt för verksamheterna till rimlig kostnad. En lokalförsörjningsplanering ska bidra till hålla lokalkostnaderna nere och förenkla omstruktureringar. Planen ska enligt direktiven vara ett självklart instrument i verksamhetsplaneringen där lokalfrågorna är en naturlig och viktig del.

På sikt ska en lokalresursplan tas fram med utgångspunkt i denna plan. Lokalresursplanen syftar till att långsiktigt planera hur stadens egna lokalresurser (inom gatu- och fastighetsnämnden och de kommunala bolagen) ska användas på bästa sätt. Grunden för denna resursplanering ska vara behovet som anges i lokalförsörjningsplanen. Lokalresursplanen ska enligt stadsledningskontoret tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

Lokalförsörjningsplanen ska vara kopplad till nämndernas budget och ska därför också ingå i verksamhetsplanen och dateras upp årligen.

Inom gatu- och fastighetskontoret ansvarar fastighetsförvaltningen för kontorets egen lokalförsörjningsplan. Samtliga avdelningar har sett över lokalsituationen inför år 2002.

Översynen har, som också framgår av verksamhetsprogrammet, gett vid handen att kontoret under 2002 kommer att disponera en area av totalt ca 82 000 kvm. Av detta utgörs 27 000 kvm av kontorslokaler, huvudsakligen i Tekniska nämndhuset, men också på andra adresser. Genom konkurrensutsättning har enstaka lokaler kunnat sägas upp. Övrig area utgörs av förråd, teknikutrymmen, garage och P-platser. På längre sikt förutses ett minskat behov av kontorsrum. Ytterligare lokaler för teknikutrymmen kommer dock att behöva tas i anspråk.

Den totala årshyran beräknas till drygt 41 Mkr, varav huvuddelen (34 Mkr) avser de administrativa lokalerna. Detta ger en genomsnittlig hyra på 1 260 kr/kvm för kontorslokaler.

Gatu- och fastighetskontoret är själv hyresvärd för de flesta lokalerna, men även andra fastighetsägare är representerade.

Utlokalisering av kommunal verksamhet

Utlokalisering av kommunala verksamheter från innerstaden till mindre centrala lägen har tidigare varit på tal inom staden och är även nu aktuellt i annat sammanhang. Integrationsnämnden har sålunda nyligen begärt att kommunstyrelsen gör en enkät till berörda nämnder och bolagsstyrelser för att klarlägga vilka av stadens centrala verksamheter som kan flyttas till ytterstaden.

Gatu- och fastighetskontoret försöker i yttrandet över integrationsnämndens förslag, som redovisas för gatu- och fastighetsnämnden i särskilt ärende som vi tillåter oss att hänvisa till, belysa vissa generella aspekter rörande frågan om eventuella utlokaliseringar till ytterstaden. Vår principiella genomgång av olika för- och nackdelar, som är mer eller mindre tillämplig även i frågan om en eventuell omlokalisering till Hammarby Sjöstad, leder till slutsatsen att det inte går att generellt avgöra om de samlade fördelarna med en utlokalisering överstiger nackdelarna på de skilda förutsättningar som råder för olika nämnder, bolag och fastigheter.

Vi förordar avslutningsvis att en eventuell enkät om utlokalisering av kommunala verksamheter bör ges en väsentligt annorlunda inriktning än enligt integrationsnämndens förslag. En fokusering bör göras på att hitta de mest kostnadseffektiva lokallösningarna med beaktande av hur centrala lägen som de skilda verksamheternas art motiverar. Dessutom bör sådana omlokaliseringar prioriteras som ger bästa utfall för staden som fastighetsägare, dvs som friställer lokaler åt tillväxtföretag.

Kanske skulle det totalt sett vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Ett mer omfattande arbete med lokalförsörjningsplaner kommer att starta i år. Det material som alla förvaltningar lämnat in till stadsledningskontoret kan då gås igenom och överväganden göras om framtida ytbehov och lokaliseringar mm.

En sådan inriktning synes ligga i linje med de aktuella centrala budgetdirektiven om stadens lokalförsörjningsplanering och den lokalresursplan som ska tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

Tidigare förslag rörande Tekniska nämndhuset

1996 studerades möjligheterna till en försäljning av Tekniska nämndhuset för ombyggnad till hotell. Då gjordes bedömningen att avkastningsvärdet för fastigheterna med egna förvaltningar som hyresgäst sannolikt överstiger ett marknadsvärde och att en försäljning sålunda inte kan motiveras av ekonomiska skäl.

1999 föreslog Inge-Britt Lundin (fp), Mats Sahlin (fp) och Ann-Christin Kjellman (fp) gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att kontoren får i uppdrag att utreda möjligheterna att flytta Tekniska nämndhuset till Hammarby Sjöstad. Motivet var att stärka blandningen av arbete, bostäder och service och ge liv i området. Tekniska nämndhuset skulle enligt skrivelsen kunna användas till t ex hotell.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret konstaterade i tjänsteutlåtande 1999-12-06 att det fanns goda möjligheter att inrymma delar av eller hela Tekniska nämndhusets verksamheter i Hammarby Sjöstad. En flyttning bedömdes ge både fördelar och nackdelar av olika slag. Förvaltningarna framhöll att osäkerheterna i respektive vågskål är stora. Det förordades att om nämnderna bedömer förslaget som intressant bör förvaltningarna ges i uppdrag att gå vidare med en fördjupad utredning innefattande även möjligheterna till lokalisering av andra kommunala verksamheter till Hammarby Sjöstad.

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslöt i januari-februari 2000 att hemställa hos kommunstyrelsen att frågan om en eventuell omlokalisering av Tekniska nämndhuset till Hammarby Sjöstad utreds. Någon sådan mer noggrann utredning har inte påbörjats.

Dagens användning av Tekniska nämndhuset

Det som gemensamt brukar benämnas Tekniska nämndhuset består av tre fastigheter: Klamparen 7, Klamparen 11 och Klamparen 8. Totalt rymmer de ca 45 000 kvm bruksarea. Därav har hus 1-5 i fastigheten Klamparen 7 en bruksarea på 35 000 kvm. Ca 25 000 kvm är kontorsytor mm och 10 000 kvm gemensamma ytor, dvs kommunikations- och gemensamhetsutrymmen såsom parkeringsgarage, entréer, hörsalar, sessionsalar, omfattande arkiv, restaurang och diverse serviceutrymmen.

För närvarande disponeras hus 1-5 av följande hyresgäster.

<i>Hyresgäst</i>	<i>Förhyrd lokalarea (kvm)</i>
Gatu- och Fastighetskontoret	17 500
Stadsbyggnadskontoret	6 300

Bostad Stockholm AB	1 600
Restaurang Klara Sjö	1 300
Summa	26 700

Fastigheten Klamparen 11 med 4 160 kvm bruksarea främst kontor disponeras i huvudsak av stadsbyggnadskontoret. Dessutom finns här idrottshall mm på drygt 1 000 kvm.

Klamparen 8 – Separatorhuset – med 4 360 kvm bruksarea huvudsakligen kontor disponeras av idrottsförvaltningen.

Utnyttjandet av lokalerna och anpassningar till verksamhetsförändringar av olika slag är kontinuerligt föremål för diskussioner mellan hyresvärden, dvs vår fastighetsförvaltning, och användarna. Bl a eftersträvar vår parkeringsavdelning att samla den verksamhet som ska finnas kvar efter genomförda upphandlingar till ett kontor – Tekniska nämndhuset. Vidare pågår ett kontinuerligt arbete för att söka minska kontorsytan per anställd i nämndhuset till 20 kvm främst genom att inrätta flera arbetsplatser i vissa större rum. Kontorsytan per anställd i fastigheterna Klamparen 7 och 11 uppskattas hittills ha minskats till drygt 25 kvm.

Det gamla Separatorhuset på fastigheten Klamparen 8 kan inte byggas om och är den svåraste byggnaden att yteffektivisera.

Omlokalisering av verksamheterna i Tekniska nämndhuset till Hammarby Sjöstad?

Enligt de tekniska förvaltningarnas senaste genomgång för två år sedan medför en eventuell omlokalisering av nämndhusförvaltningarna både för- och nackdelar. Bedömningen att osäkerheterna i respektive vågskål vid en eventuell flytt till Hammarby Sjöstad är stora, kvarstår. Någon sådan mer noggrann utredning som nämnderna då efterlyste hos kommunstyrelsen har som nämnts inte påbörjats.

En mer noggrann utredning om en eventuell omlokalisering bör bl a avse allmänhetens och intressenters besök i Tekniska nämndhuset och deras resvanor. Med en lokalisering till ett mindre centralt läge som Hammarby Sjöstad kommer med stor sannolikhet flertalet besökare angående bl a mark- och trafikfrågor samt bygglov och detaljplaner att få svårare att få tillgång till arkiv mm och att träffa berörda tjänstemän. Även kontaktfrekvensen mellan bl a gatu- och fastighetskontoret och våra samarbetsparter såsom stadsbyggnadskontoret, fastighetsbolag m fl skulle behöva kartläggas.

Övervägandena måste göras för varje verksamhet för sig. Det är inte självklart att allt som idag ryms i nämndhuset har samma krav på

tillgänglighet för allmänheten och kontakter med andra förvaltningar m fl. Allt måste antagligen inte flytta till samma plats.

För närvarande pågår planläggning för arbetsplatser i tre områden med skilda lägen i Hammarby Sjöstad. Det finns således goda planmässiga förutsättningar att förlägga kommunala verksamheter i området. Ny bebyggelse för ändamålet kan vara färdigställd om ca tre år.

Vad gäller frågan om nya lokaler kan erbjuda mer ändamålsenlig och/eller ytsnålare utformning – en annan aspekt som skulle behöva undersökas - bör beaktas att om verksamheterna ligger kvar i Tekniska nämndhuset pågår, som nämnts, ett kontinuerligt arbete för att söka minska kontorsytan per anställd från dagens drygt 25 kvm ner till 20 kvm. Frågan om i vilken utsträckning nyproducerade lokaler i Hammarby Sjöstad kan bli mindre omfattande än i nämndhuset beror både på vilken begränsning av kontorsytan per anställd som kan uppnås och vilka behov av andra ytor, såsom entréer, arkiv, sessionssalar, serviceutrymmen mm, som måste tillgodoses. Många av ytorna i nämndhuset är stora eftersom de är avsedda för allmänhet, nämndsammanträden mm och inte enbart för de anställda.

Marknadshyresnivån för nyproducerade kontorslokaler i Hammarby Sjöstad kan antas hamna i samma storleksordning som marknadshyran för kontorslokalerna i Tekniska nämndhuset. För att en omlokalisering ska ge någon besparing för staden som hyresgäst torde därför krävas att nya lokaler blir avsevärt tyteffektivare.

I sammanhanget kan noteras att internhyran för nämndhuset ligger avsevärt under marknadshyresnivån på ca 2 500 kr/kvm. Internhyran för nämndhusets kontorslokaler uppgår idag till endast 1 450 kr/kvm och en hel del kompletterande ytor tillhandahålls därutöver hyresfritt. En mer marknadsmässig internhyressättning skulle sannolikt bidra till ett mer effektivt lokalutnyttjande.

Ungdomsbostäder i nämndhuset?

Om nämndhusförvaltningarna evakueras kan Tekniska nämndhuset avyttras eller upplåtas för andra ändamål. Hotellanvändning har som nämnts tidigare varit på tal. Enligt Annika Billströms nu aktuella förslag skulle det omvandlas till ungdomsbostäder. Ett annat alternativ är omvandling för sådana företag som ger stora bidrag till tillväxten. Det fastighetsekonomiska resultatet beror på hur staden väljer att utnyttja de friställda lokalerna.

Rent tekniskt är det sannolikt möjligt att bygga om stora delar av nämndhuset till smålägenheter. Det är dock tveksamt om det är lämpligt att omvandla all bebyggelse bl a eftersom det skulle leda till en mycket stor samling små lägenheter. Läget mot Fleminggatan kanske inte heller är miljömässigt särskilt lyckat för bostäder.

En omvandling av nämndhuset till bostadsändamål skulle dock, p g a de kostnadskrävande ombyggnader som erfordras och framförallt för att

hyresnivån för bostäder är betydligt lägre än för kontor, medföra en kommunal värdeförlust i miljardklassen.

Det gamla Separatorhuset på fastigheten Klamparen 8 kan som nämnts inte byggas om och är den svåraste byggnaden att yteffektivisera vid fortsatt kommunal användning. Den lämpar sig inte för bostäder men skulle antagligen kunna passa någon kommersiell verksamhet.

I likhet med tidigare förslag om förvärv av ”Skatteskrapan” för ombyggnad till studentlägenheter (GFK tj utl 2001-11-01) framstår inte heller det nu aktuella förslaget som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om bostäder för studenter och andra unga nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för smålägenheter och där den ändrade användningen i sig inte leder till mycket stora värdeförluster.

Det allmänt ökade bostadsbyggande som nu prioriteras i stadens budget och av bl a gatu- och fastighetsnämnden kommer att lindra bostadssituationen för både stadens unga och alla andra grupper på bostadsmarknaden. Gatu- och fastighetsnämnden hade 2001 som generellt åtagande att medverka till att minst 2000 lägenheter påbörjas under året. Detta åtagande gäller även i år enligt verksamhetsprogrammet för 2002.

I samband med att tomma lokaler uppstår, eller att stora ombyggnader ska göras som friställer lokaler (t ex ombyggnad av sjukhem), undersöker alltid fastighetsförvaltningen om de tomma lokalerna eller mark kan användas för något av de prioriterade ändamål som staden vill främja (studentbostäder, hemlösa, flyktingar, funktionshindrade). Diskussioner förs alltid med berörda förvaltningar om vad som kan vara lämpligt. Några objekt som just nu är under diskussion är Blackebergs sjukhem och Räcksta sjukhem.

I sammanhanget kan ånyo nämnas att planer finns att förlägga en färja i Värtan. Den uppges kunna inrymma 750 studentbostäder efter ombyggnad. Det finns också propåer om att förlägga en eller flera mindre färjor vid kajer i innerstaden. Det är inom rederi- och byggbranschen som förslagen väckts och diskuteras. När planerna får en fastare form kommer gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholms hamn med flera att bli inblandade.

Slutsatser

Vi anser att frågan om eventuell omlokalisering av verksamheterna i Tekniska nämndhuset bör ses i ett vidare sammanhang rörande stadens samlade lokalanvändning och lokalinnehav. Bl a rör användningen av nämndhuskomplexet inte enbart de kommunala verksamheter som nu har lokaler där utan fastigheterna bör också ingå i stadens samlade lokalförsörjningsplanering.

I yttrandet över integrationsnämndens utlokaliseringsförslag pekar vi på att det totalt sett kanske skulle vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de

framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Om nämndhuset friställs bör fastigheterna inte användas för bostäder utan, i linje med vad vi framhåller i ärendet rörande integrationsnämndens utlokaliseringsförslag, för tillväxtföretag som kan dra nytta av och är beredda att betala för hög tillgänglighet och andra närhetskvaliteter.

Om en flytt från nämndhuset till Hammarby Sjöstad skulle bli aktuell är det viktigt att staden själv har kontroll över alla delar i förloppet. Alltså bör staden i så fall skaffa tomt, upprätta ny plan, analysera lokalbehoven, ta ställning till om den nya förvaltningsbyggnaden ska ägas av staden eller hyras, förhandla separat med flera aktörer om utformning av de nya lokalerna samt pris och hyra, sälja nämndhuset separat och vid försäljningen tillgodogöra sig eventuella övervärden till följd av möjliga planändringar.

SLUT