



Handläggare: Mats Carinder

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Kostnadsutredning med anledning av förslag till återflyttning av Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings administrationspersonal till Tensta centrum, kv. Bränninge 1

Förvaltningens förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar med anledning av en ökad uppskattad hyreskostnad med 3,5 till 4,6 mkr och engångskostnader med 4 mkr, att administrationen inte återflyttar till ett återuppbyggt förvaltningshus i Tensta Centrum.
2. Oppositionens yrkande om återrapporering av det fortsatta arbetet med återflyttningen av administrationen till Tensta Centrum besvaras enligt detta ärende.

Maria Häggblom

Mats Carinder

Stadsdelsdirektör

Avdelningschef

Bilagor

1. Förslagsskiss på ny situationsplan över kv. Bränninge 1



Sammanfattning

Förvaltningshuset på Tenstagången 55 i Tensta Centrum evakuerades enligt beslut av stadsdelsnämnden våren 2008. Orsaken var den bristfälliga inomhusmiljön, trots otaliga saneringar sedan huset byggdes 1970. Bygglov söks nu för en ny förvaltningsbyggnad, som efter rivning av den gamla föreslagits bli utformad som ett punkthus med både kontor och lägenheter. Färdigställande beräknas kunna ske under våren 2013. Administrationen är nu huvudsakligen förlagd till Fagerstagatan 15 i Lunda företagsområde. Syftet med detta ärende är belysa vikten av en återflyttning till Tensta Centrum men också att klargöra kostnaderna för att se om återflyttningen är genomförbar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsmiljö och medborgarservice.

Lägesbeskrivning

Stadsdelsförvaltningens administration är i dagsläget utspridd på 3 olika lokaler, Fagerstagatan 15, Avestagatan 29 samt Stormbyvägen 2-4. Tidigare var huvuddelen av administrationen belägen i Tensta centrum på Tenstagången 55, men som omnämnts i lokalförsörjningsplanen för 2009-2012 flyttades personalen i mitten av 2008 till Fagerstagatan 15 i Lunda företagsområde. Anledningen till flytten var att kontorshuset i Tensta centrum av fastighetskontoret dömts ut som otjänligt ur arbetsmiljösynpunkt för personalen. Fastigheten som byggdes i början på 70-talet har i flera omgångar varit föremål för saneringar, men dessa har inte gett önskat resultat då "sjuka-hus-symptomen" återkommit gång på gång. En fortsatt sanering skulle troligen innebära mycket omfattande och kostsamma ingrepp i byggnadens stomkonstruktion. Rivning och återuppbyggnad av fastigheten har därför bedömts av fastighetskontoret, som det mest rationella beslutet.

Mot ovanstående bakgrund har fastighetsnämnden nu beslutat att gå vidare till stadsbyggnadskontoret för att få bygglov till en ny administrationsbyggnad på samma plats och samtidigt tillvarata markytan för bostäder. En byggnad i form av ett punkthus har därför föreslagits, med kontorsytor i de nedre planen och lägenheter i de övre planen.

Rivningen av byggnaden kan ske så snart förhandlingar om flyttning av Tele 2-masten på byggnaden är klara. Efter arbete med planprocess beräknas byggstarten till våren 2011 och färdigställande under våren 2013. PEAB har ansökt om



markanvisning. Exploateringskontoret har i tjänsteutlåtande 2009-04-01 föreslagit exploateringsnämnden att PEAB anvisas mark för bostäder och kontor inom fastigheten Bränninge 1. Kontoret har i sin skrivelse också anfört att de anser att det är viktigt att stadsdelsförvaltningen kan flytta tillbaka till Tensta för att kunna ge invånarna en god service, enligt Vision Järva 2030. De skriver också att en viktig förutsättning för projektet är att det finns en garanterad hyresgäst till lokaldelen.

Förslag till återflyttning till Tensta Centrum

För närvarande pågår planering att till hösten samla ledningsfunktionerna med staber till lokalen på Fagerstagatan 15 genom att förhyra ytterligare ett plan, varvid lokalytan kommer att öka från 2.460 kvm med 472 kvm till 2.932 kvm. Lokalen på Stormbyvägen på (546 kvm) har därför sagts upp till 1 oktober -09 i samband med att kontraktet går ut. På Avestagatan 29 med en yta på 760 kvm kommer samtliga biståndshandläggare att ha sin placering. Totala administrationsytan fr.o.m 1 oktober kommer således att uppgå till 3.692 kvm istället för 3.766 kvm fördelade på två lokaler. Ytorna disponeras huvudsakligen som cellkontor.

Lokaliseringen av den huvudsakliga administrationen till Fagerstagatan i utkanten av Lunda företagsområde bedöms dock av förvaltningen som ett mellanläge i avvaktan på en för medborgarna mer central byggnad i Tensta. Trots allt bor de flesta personer i Tensta som behöver mest kommunal service och stöd. Ur kommunikationssynpunkt är det krångligt och tidsödande att ta sig till Fagerstagatan 15 från Tensta om man inte är bilburen. Uppemot 3000 personer per månad från Tensta-området bedöms besöka stadsdelskontoret för att hämta ut försörjningsstöd/söka bidrag eller andra angelägenheter. I siffran är inräknat att stora barngrupper följer med föräldrarna.

En lokalisering tillbaka till Tensta Centrum vore därför att föredra ur flera aspekter. Evakueringen från Tenstagången 55 upplevs av invånarna som en utarmning av centrumanläggningen med minskad köpkraft som följd. Närvaron av stadsdelsförvaltningens administration upplevdes också som en trygghetsfaktor. Det är oklart om frånvaron av denna kan ha sin förklaring till att ökad skadegörelse inträffat efter flytten.

En förvaltningsbyggnad som utformas i en spännande arkitektur tillsammans med bostäder skulle i högsta grad kunna ha sin plats i projektet med ”Järvalyftet”, för att bryta av mot likformigheten i miljonprogramsbyggnationen runt omkring och därmed bidra till stadsdelsförnyelsen.



Det skulle också bli lättare att rekrytera personal som bl.a. socialsekreterare till ett kontor med bra kommunikationer. Byggnad av cellkontor skulle också kunna minimeras till de verksamheter som är i behov av att arbeta med sekretessärenden. Slutligen skulle det kunna betraktas som en demokratifråga att servicen finns där den mest behövs.

Vid en återflyttning är det också ett tillfälle att samla hela den nu utspridda administrationen enligt ovan till en och samma fastighet. För personalen i en sammanslagen administration skulle detta innebära en ökad effektivisering vad gäller samarbete samt minskade förvaltningsresor. Ytbehovet beräknas till ca 3.500 kvm för motsvarande ca 175 heltidstjänster. Härefter har även medräknats att medborgarkontoret samlokaliseras med administrationen i receptionsplanet, vilket ytterligare skulle kunna underlätta servicen till medborgarna. I medborgarkontoret finns även försäkringskassan och skatteverket representerat.

Av ovan framgår att förvaltningen önskar en förläggning av en samlad administration till Tensta Centrum inklusive medborgarkontor. Dock måste ovannämnda kvalitetsmässiga fördelar, som är omöjliga att sätta ett pris på i kronor, vägas mot de för förvaltningen gripbara kostnaderna för en återflyttning.

Kostnader

Hyreskostnaderna för administrationslokalerna på Fagerstagatan 15 och Avestagatan 29 (3.692 kvm) kommer fr.o.m. 1 oktober 2009 att uppgå till 4.067 tkr per år eller 1.100 kr per kvm/år. Hyreskostnaderna för medborgarkontorets lokal på Tenstagången 49 (385 kvm) uppgår till 635 tkr per år eller 1.650 kr per kvm/år. Totala hyreskostnaderna för ovannämnda lokaler uppgår således till 4.702 tkr per år eller 1.155 kr per kvm/år. Totala ytan är 4.077 kvm. Kontrakten för lokalerna ovan är 3-åriga, vilket passar väl in i tiden för uppsägning till våren 2013.

Som ovan nämnts beräknas ytbehovet i ett nytt administrationshus i Tensta Centrum till ca 3.500 kvm BRA, innebärande att 7 våningsplan i det föreslagna punkthuset tas i anspråk. Jämfört med den nuvarande lokalytan innebär detta en minskad yta mot nuläget på nästan 600 kvm. Detta innebär att varje kvm måste utnyttjas mycket effektivt och att byggande av cellkontor inte kan bli möjligt utom i de fall som sekretesslagarna kräver detta för biståndshandläggare och socialsekreterare. Ett nyckeltal för fördelningen av öppna kontorsytor kontra rum kan vara 70/30, vilket skulle innebära ca 2.500 kvm öppna ytor och 1.000 kvm med rumsindelning. I detta tidiga stadium föreligger ännu inget lokalprogram.



PEAB bedömer att hyreskostnaden för ren råyta, d.v.s. utan fast inredning och utan hyresgästpassningar, kan komma att ligga på mellan 1.700 kr och 2.000 kr per kvm/år. Detta skulle innebära en bashyra på mellan 5,9 mkr och 7,0 mkr per år. Investeringskostnaden för av hyregästpassningar uppskattas av PEAB ligga på ca 5.000 kr/kvm vid en fördelning av kontorsytorna med hjälp av nyckeltalet 70/30 enligt ovan. Således skulle investeringskostnaden kunna komma att uppgå till 17,5 mkr för 3.500 kvm. Om detta belopp skrivs av på 10 år med rak amortering och 3,5 % ränta, innebär detta en tilläggshyra på ca 2,3 mkr första året för att därför sjunka i takt med att räntekostnaderna sjunker. Således skulle totala årshyran kunna beräknas till mellan 8,2 och 9,3 mkr första året. Hyreskostnaden per kvm/år uppgår då till mellan 2.350 kr och 2.650 kr. Härtill kommer engångskostnader första året för tekniska installationer för data, tele, larm och lås samt flyttkostnader med totalt ca 4 mkr.

Av ovan framgår att stadsdelsnämnden skulle behöva ett uppskattat tillskott årligen till driftbudgeten med mellan 3,5 mkr och 4,6 mkr utanpå de 4,7 mkr som finns i budget för hyra av nuvarande lokaler för administration inklusive medborgarkontor samt en engångskostnad med 4 mkr, för att kunna genomföra flytten av administrationen till Tensta Centrum.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett av kommunfullmäktiges inriktningsmål för stadens verksamhetsplanering är att budgeten skall vara i balans. Av ovan framgår att en flyttning till ett nytt förvaltningshus innebär en nästan fördubblad kostnad jämfört med nuvarande lokalisering i Lunda företagsområde. Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning ser i dagsläget ingen möjlighet att finansiera ytterligare 3,5 till 4,6 mkr samt 4 mkr för engångskostnader inom den egna budgetramen utan att detta får allvarliga men på verksamheten i övrigt. Detta innebär att en återflyttning av administrationen till Tensta Centrum inte kan planeras i nuläget.

Svar på skrivelse från oppositionen i stadsdelsnämnden

I skrivelse 2008-12-18 har oppositionen gett stadsdelsnämnden i uppdrag att meddela fastighetskontoret om hur stor yta som behövs för de nya lokalerna. Vidare skall återrapportering ske till stadsdelsnämnden om hur arbetet fortskrider med byggnationen av den nya byggnaden på den gamla tomten. I och med detta inriktningsärende anser förvaltningen att dessa frågor till stor del besvarats.



Förvaltningens förslag till yttrande

Med anledning av en uppskattad ökad hyreskostnad med 3,5-4,6 mkr jämfört med nuläget för administrativa lokaler samt engångskostnader med 4 mkr föreslår förvaltningen att nämnden beslutar att administrationen inte återflyttar till ett nytt förvaltningshus i Tensta Centrum.

Kostnadsutredning med anledning av förslag till återflyttning av Spånga-Tensta stadsdelsförvaltningens administrationspersonal till Tensta centrum, kv. Bränninge I

Box 4066, 163 04 SPÅNGA
Telefon 508 03 000
stadsdelsnamnden@spanga-tensta.stockholm.se