



EXPLOATERINGSKONTORET
STADSBYGGNADSKONTORET
TRAFIKKONTORET
MILJÖFÖRVALTNINGEN
FASTIGHETSKONTORET

2013-03-27
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR EXPLK E2013-000-00575
DNR SBK 2013-05020-00
DNR TKS T2013-000-01656
DNR MF 2013-4603
DNR FSK 5.2-164/2013

Kontaktperson exploateringskontoret
Ann-Charlotte Bergqvist
Telefon: 08 508 27 125
ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden
2013-04-18

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret
Niklas Svensson
Telefon: 08-508 272 47
niklas.svensson@stockholm.se

Stadsbyggnadsnämnden
2013-04-18

Kontaktperson trafikkontoret
Fredrik Alfredsson
Telefon: 08-508 287 37
fredrik.alfredsson@stockholm.se

Trafik- och renhållningsnämnden
2013-04-18

Kontaktperson miljöförvaltningen
Håkan Andersson
Telefon: 08-508 28 139
par.hakan.andersson@stockholm.se

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2013-04-16

Kontaktperson fastighetskontoret
Anita Granlund
Telefon: 08-508 270 03
anita.granlund@stockholm.se

Fastighetsnämnden
2013-04-16

Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafik- och renhållningsnämnden samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet
2. Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Trafik- och renhållningsnämnden samt Miljö- och hälsoskyddsnämnden uppdrar åt respektive förvaltning att ta fram underlag för genomförandebeslut avseende inhyrning av nya



lokaler i enlighet med vad som redovisas i ärendet

3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Susanne Lindh
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret

Per Anders Hedkvist
Förvaltningschef
Trafikkontoret

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

Förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret föreslår gemensamt att flytta från Tekniska nämndhuset Kungsholmen (Fleminggatan 4 samt även Hantverkargatan 2) till planerade Tekniska nämndhuset Söderstaden som kommer att uppföras av staden genom fastighetskontoret till år 2018.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara lokaliserad inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen. Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dnr 308-1345/2012, om effektivisering enlighet med stadsledningskontorets utredning. Kontoret föreslog i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att åstadkomma arbetsplatser i stadsdelar med ont om arbetstillfällen

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt. Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer



att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.

Valet att flytta till gemensam ny samhällsfastighet ägd av staden är långsiktigt mest ekonomiskt fördelaktigt för staden som helhet samt att det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom förvaltningar.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för ny fastighet är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

Grundhyra i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m² LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och besparingen överstiger generellt 10%.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Detta mellan förvaltningsledningarna och stadsledningskontoret, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2013 är stockholmarna utgångspunkten för budgeten. Stockholmarna ska erbjudas högklassig service, kvalitet och valfrihet. Särskilt fokus ligger på att hållbart planera för den växande staden genom fler bostäder och jobb, internationellt konkurrenskraftig utbildning samt en bättre och effektivare infrastruktur.

De tre inriktningsmålen för staden är:

- Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen.



I stadsledningskontorets utredning fastslog att lokaler är stadens näst största enskilda kostnadspost. Lokalkostnaden för stadens administrativa lokaler omfattar årligen ca 280 mnkr och omfattar totalt ca 140 000 m² lokalarea. Stadsledningskontorets utredning visar att stadens lokalförsörjning inte är optimal och kostnadseffektiv. Kontoret föreslog därför i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att åstadkomma arbetsplatser i stadsdelar med ont om arbetstillfällen.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dnr 308-1345/2012, om effektivisering enligt med stadsledningskontorets utredning.

Fastighetskontoret gavs i uppdrag av stadsledningskontoret under 2012 att utreda och bedöma framtiden för Tekniska nämndhuset som administrativ lokal. Detta i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Ärendet

INRIKTNINGSFÖRSLAG

Förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret föreslår gemensamt att flytta från Tekniska nämndhuset Kungsholmen (Fleminggatan 4 samt även Hantverkargatan 2) till planerade Tekniska nämndhuset Söderstaden som kommer att uppföras av staden genom fastighetskontoret till år 2018.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara lokaliserad inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt. Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.

ANALYS

Valet att flytta till gemensam ny samhällsfastighet ägd av staden är långsiktigt mest ekonomisk för staden som helhet samt att det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som



idag finns inom förvaltningar. Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för ny fastighet är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov.

LOKALPROGRAM

Byggnaden Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser. Detta innebär att förvaltningarna kommer att kunna både öka och minska lokalareor efter arbetsuppgifter och behov. Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt ca 25 m² BTA per arbetsplats.

Inhyrningen omfattar följande lokalprogram per förvaltning.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, initialt lokalprogram			
Förvaltning	Arbetsplatser	Ca m ² LOA	Ca m ² BTA
Exploateringskontoret	ca 200	3 500	5 000
Stadsbyggnadskontoret	ca 315	5 510	7 875
Trafikkontoret	ca 350	6 125	8 750
Miljöförvaltningen	ca 200	3 500	5 000
Fastighetskontoret	ca 130	2 275	3 250
Summa	ca 1 195	20 910	29 875

Idag fördelas gemensamma ytor olika mellan förvaltningarna. Exempelvis så ingår ytorna för arkiv och gymnastikhall i Trafikkontorets ytor. Vidare så omfattar stadsbyggnadskontorets ytor centralexpedition och modellverkstad. Vid flytt till Tekniska nämndhuset Söderstaden fördelas dessa utifrån verksamhets användning av lokaler. Så att fördelningen per arbetsplats och per förvaltning blir rättvisande. Dessa gemensamma ytor ryms inom de 25 m² BTA per arbetsplats.

Med ovan reservationer så ger detta följande förändringar vid flytt. Dito ska övriga tabeller bedöms.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen, förändringar vid flytt		
Förvaltning	Ca m ² LOA	Förändringar netto m ² LOA
Exploateringskontoret	Ca 3 000	+ 500 ¹
Stadsbyggnadskontoret	Ca 10 600	- 5 090
Trafikkontoret	Ca 8 900	-2 775
Miljöförvaltningen	Ca 4 600	-1 100
Fastighetskontoret ²	Ca 1 700	+575

¹ Exploateringskontoret ökar antalet arbetsplatser men effektiviserar dessa vis flytt



Summa	Ca 28 800	-7 890
-------	-----------	--------

Tekniska nämndhuset Söderstaden blir en nya offentlig byggnad som kommer att vara öppen och välkomnande för medborgarna och näringslivet. Byggnaden ska präglas av demokratiska värderingar som öppenhet, tillgänglighet, likställighet och mångfald. En levande, kreativ och mänsklig byggnad och en naturlig mötesplats för information, samtal och beslut om stadens planering, byggande och förvaltning.

Fastighetskontoret kommer att planera samhällsfastigheten Tekniska nämndhuset Söderstaden för maximal flexibilitet så att byggnaden är snabbt och kostnadseffektivt anpassningsbar efter verksamheternas skiftande behov. Byggnadslösningen ska möjliggöra arbetsuppgiftsanpassade och individuella arbetsplatslösningar i allt från aktivitetsbaserade arbetsplatser, öppna kontorslandskap, grupprum till cellkontor.

Byggnadslösningen kommer även omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Inom byggnaden kommer det också att finnas specialanpassade lokaler för särskilda verksamhetsbehov. Exempelvis arkivlokaler, besiktningslokaler för livsmedel och verkstäder för mätutrustning.

Vidare kommer Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutral, kretsloppsanpassad och en förebild för urbant hållbart byggande. En byggnad såväl socialt som ekologiskt hållbar.

KOSTNADER

Att jämföra kostnader för en hyresgäst mellan en ny och en gammal fastighet kan vara missvisande. Effekter som trivsel, komfort och förändrad effektivitet inom verksamhet på en arbetsplats som flyttar är svåra att ekonomiskt kvantifiera. Vidare så kan nyckeltal som lokaleffektivitet vara svåra att jämföra om byggnaderna skiljer sig åt i utformning. Tekniska nämndhuset Kungsholmen är ett stort 1960-tals cellkontorskomplex av flera sammanlänkande lamellhus och Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en stor byggnad med stora öppna och flexibelt användbara ytor.

Vidare så är driftkostnaderna svårjämförbara mellan objekten gamla och nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och kostnadsdata från Tekniska nämndhuset Kungsholmen för drift avseende egna lokalanpassningar varierar mellan förvaltningarna. I kostnadsanalysen antas driftkostnaderna lika objekten om 300 kr/m² LOA/år.

² Lokalisering hantverkargatan 2



Tekniska nämndhuset Kungsholmen, interna kostnader			
Förvaltning	Årshyra	Årshyra	Driftkostnad
	Ca	Ca	Ca
	kr/år	kr/m ² LOA /år	kr/år
Exploateringskontoret	6 600 000	2 150	900 000
Stadsbyggnadskontoret	21 400 000	2 000	3 180 000
Trafikkontoret	16 600 000	1 850	2 670 000
Miljöförvaltningen	9 600 000	2 100	1 380 000
Fastighetskontoret	1 700 000	1 000	510 000
Summa	55 900 000		8 640 000

Grundhyra i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m² LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden. I huvudsak på grund av effektivare lokalytor.

Hyresgästs egen driftskostnad antas till ca 300 kr/m² LOA/år i detta inledande kalkylskede. Driftkostnaden bedöms dock bli lägre per kvadratmeter då nya bygganden planeras för maximal energieffektivitet. Vidare så kan driftskostnaden minska ytterligare om drift- och underhållsåtgärder av fastigheten optimeras redan i planeringsskedet.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, interna kostnader				
Förvaltning	Årshyra	Driftskostnad	Förändrad årshyra mot Kungsholmen	Förändrad driftskostnad mot Kungsholmen
	Ca kr/år	Ca kr/år	Ca kr/år	Ca kr/år
Exploateringskontoret	8 000 000	1 050 000	+1 400 000	+ 150 000
Stadsbyggnadskontoret	12 600 000	1 653 000	-8 800 000	-1 527 000
Trafikkontoret	14 000 000	1 837 500	-2 600 000	-832 500
Miljöförvaltningen	8 000 000	1 050 000	-1 600 000	-330 000
Fastighetskontoret	5 200 000	682 500	+3 500 000	+172 500
Summa	47 800 000	6 276 000	-8 100 000	-2 367

Grundhyra för en parkeringsplats planeras till ca 36 000 kr/parkeringsplats/år. Byggnaden kommer att planeras för både enskilda miljöfordon och miljövänlig bilpool. Cykelparkeringar kommer att kompletteras med trygga och attraktiva omklädningsmöjligheter.



Tillkommer gör flyttkostnaden som bedöms till ca 70 000 kr/arbetsplats.

Tekniska nämndhuset Söderstaden, flyttkostnad	
Förvaltning	Flyttkostnad ca
Exploateringskontoret	14 000 000
Stadsbyggnadskontoret	22 050 000
Trafikkontoret	24 500 000
Miljöförvaltningen	14 000 000
Fastighetskontoret	9 100 000
Summa	83 650 000

UTFORMNING

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret kommer gemensamt att utforma lokalerna för optimal samverkan och synergier mellan kontorens och förvaltningens olika funktioner. En särskild arbetsgrupp kommer att bildas.

TIDPLAN

Inflyttningen i nya lokalerna är planerade till 2018. Det förutsätter att fastighetskontorets planering och genomförande av nya lokalerna följer tidsplanen.

SAMRÅD

Inför förslag till inriktningsbeslut så har samråd skett mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Detta mellan förvaltningsledningarna, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

RISK

Då flytten är intern och avser att genomföras från en lokal till en ny lokal inom staden så kan riskerna analyseras och hanteras inom staden. Risker för förändring i hyresnivå är proportionerlig mot Fastighetskontorets intäkts och kostnadsprognos vid inriktningsbeslut om $\pm 25\%$.

Risker föreligger i antaget arbetsplatsbehov vid inflyttning 2018. De relaterade hyresekonomiska riskerna exponeras inom staden och är hanterbara. Detta då Tekniska nämndhuset Söderstaden dimensioneras för 1 800 arbetsplatser i flexibla hyresobjekt både för interna och externa hyresgäster. Ett ökat eller minskat lokalbehov från staden interna hyresgäster innebär minskade eller ökade externa hyresgäster.



RELEVANTA NYCKELTAL

Tekniska nämndhuset Söderstaden:

Kostnader	Grundhyra ca 2 300 kr/m ² LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år
	Hyresgästs driftskostnader ca 300 kr/m ² LOA/år
	Grundhyra parkering ca 36 000 kr/parkeringsplats/år
	Flyttkostnad ca 70 000 kr/arbetsplats
Lokaleffektivitet	25 m ² BTA ³ /arbetsplats
	17,5 m ² LOA ⁴ /arbetsplats

SLUT

³ Brutto Total Area. Hela byggandens alla areor såväl lokalareor, som garage, korridorer, trappor, hissar, förråd etc.

⁴ Lokal Area. Hyresobjektets area.