



Handläggare
Kerstin Engström
Telefon: 08 - 508 10 031

Till
Östermalm stadsdelsnämnd
2018-09-27

Inriktningsbeslut – förvaltningslokaler till Östermalms stadsdelsförvaltning.

Inriktningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om att inleda hyresförhandlingar med CapMan AB Nordic Real Estate avseende ombyggnad av lokaler för förvaltningskontor i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Christina Klang
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Som ett led i stadens arbete med att effektivisera de administrativa lokalerna har förvaltningen sett över möjligheten att inom stadsdelsnämndens område hitta eller skapa effektiva förvaltningslokaler.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att hyresförhandlingar inleds med hyresvärden avseende CapMan AB Nordic Real Estates lokaler på Tegelvägen 31, dit förvaltningskontoret föreslås flytta. Befintlig hyresperiod löper ut sista september 2019. Målsättningen är att teckna ett hyresavtal innan sista datum för uppsägning av befintligt hyresavtal med Vasakronan AB löper ut sista december 2018. Förvaltningens avsikt är att förhandla en hyresnivå som understiger nuvarande kostnad per arbetsplats.

Bakgrund

Östermalm stadsdelsförvaltning hyr sedan 1996-11-01 lokaler för sitt förvaltningskontor på dels på Karlavägen 104 och dels på Karlavägen 112 av Vasakronan.

Östermalm stadsdelsförvaltnings förvaltningslokaler är idag utspridda på flera adresser i kvarteret Garnisonen. Nuvarande förvaltningslokaler är inte helt ändamålsenliga eller yteffektiva, med ca 20 kvadratmeter/arbetsplats. Stadsdelsförvaltningens önskemål är att de nya lokalerna ska erbjuda en öppnare och effektivare planlösning för en utökad verksamhet med plats för 220 arbetsplatser samlad till en adress.

Med hjälp av Tenant & Partner har stadsdelsförvaltningen med start 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 och efter det har förvaltningsledningen beslutat att genomföra en lokalsökning med utgångspunkt i en öppen planlösning.

Lokalsökning har genomförts under våren 2018 i syfte att hitta lämpliga alternativa 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. Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att förslaget för ombyggnad av lokaler på Tegeluddsvägen 31 är det alternativ som ger bäst möjlighet att utveckla kontoret i enlighet med kravspecifikationen.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningens inriktning är att låta ta fram förslagshandlingar för verksamhetsanpassning av lokaler i på Tegeluddsvägen 31, och att med stöd av fastighetskontoret inleda hyresförhandling med CapMan AB Nordic Real Estate.



Figur 1 Kartbild som visar läge för Tegeluddsvägen 31

Verksamhetsanpassningen omfattar en ny öppnare planlösning enligt en princip utifrån och in med en yttre entré och extern möteszon innanför det yttre skalskyddet, följt av interna mötesrum, matsal/pentry, lounge, samtalsrum och hemvister. Varje medarbetare har sin arbetsplats i tydliga, öppna hemvister grupperade utifrån verksamhet. Placering av olika hemvister blir viktigt och avskildhet ska i största möjliga mån utgöras av inredning och väggar för mötesrum.

Förvaltningslokalerna får genom anpassningen även nya ytskikt, med bl.a. 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 kravspecifikationer och skapa största möjliga flexibilitet.



Figur 2 Programskiss för planlösning för Tegelvuddsvägen 31

CapMan AB Nordic Real Estate bedömer att byggåtgärderna ska kunna genomföras i tid för inflyttning 1 september 2019. Stadsdelsförvaltningen planerar att teckna en option på förlängning av befintligt hyreskontrakt med Vasakronan för att ha beredskap i fall byggåtgärderna skulle bli försenade.

I samband med inflyttning, som beräknas genomföras i steg under ca en månads tid, och en tid efter kommer det behövas extra resurser i form av vaktmästeri och IT-support. Totalt tillskapas ca 220 arbetsplatser genom ombyggnad och verksamhetsanpassning av Tegelvuddsvägen 31.

Parallellt med anpassningen av lokaler arbetar stadsdelsförvaltningen vidare med interna processer för att bland annat utveckla organisation, arbetssätt och ett gemensamt övergripande förhållningssätt.

Inför ett genomförandebeslut är det viktigt att tillsammans med medarbetarna ta fram respektive enhets/avdelnings syn på hur arbetssätt och arbetsplats bör utvecklas för att stärka verksamheten. Härtill kommer en risk- och konsekvensanalys att genomföras på respektive enhet/avdelning

Stadsdelsförvaltningen har för avsikt att i samband med verksamhetsplan 2019 föreslå nämnden att ansöka om en utökad investeringsram för inköp av nya möbler/inventarier till det nya förvaltningskontoret. Stadsdelsförvaltningens ambition är dock att återvinna befintliga inventarier i största möjliga utsträckning.

Tidplan

Förvaltningen räknar med följande preliminära tidplan:

- Inriktningsbeslut fattas i stadsdelsnämnden, i september 2018.

- Förslagshandlingar och underlag för genomförandebeslut tas fram.
- Genomförandebeslut fattas i stadsdelsnämnden, i december 2019.
- Hyresavtal avseende anpassade och utökade lokaler slutförhandlas med stöd av fastighetskontoret och tecknas efter att genomförandebeslut är fattat i stadsdelsnämnden och godkänt kommunstyrelsens ekonomiutskott, i januari-februari 2019.
- Detaljprojektering, byggåtgärder samt beställning av nya inventarier beräknas starta efter att hyresavtalet är tecknat, i februari 2019, och kommer preliminärt pågå fram till och med augusti 2019.
- Stadsdelsförvaltningen planerar att flytta in i ombyggda lokaler under september 2019.

Ekonomi och avtal

Stadsdelsförvaltningen har fått en preliminär hyreskalkyl från CapMan AB Nordic Real Estate för ett nytt avtal med en hyreskostnad på ca 11,1 mnkr per år (motsvarande ca 50 500 kr/arbetsplats), jämfört med nuvarande hyreskostnad på ca 10,2 mnkr per år (motsvarande ca 60 000 kr/arbetsplats). Till detta kommer fastighetsskatt, vilket fastighetsägaren preliminärt beräknar till ca 543 000 kr/år. Den totala ytan ökar, men kostnaden per arbetsplats sjunker genom att hyresnivån är lägre i det nya läget samt att en effektivare planlösning ger möjlighet att tillskapa fler arbetsplatser på motsvarande yta. CapMan AB Nordic Real Estate föreslår en avtalstid på 10 år. Preliminärt tillträde 2019-09-01.

Sammanställning av hyreskostnader, exkl. fastighetsskatt (kr)					
Dagens lokaler	Grundhyra	Kr/kvm	Hyrestillägg	kvm	Total kr/kvm
Karlavägen 104	6 555 000		1 047 081	2185	
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	
Totalt	10 272 166	3 049	1 575 576	3 368	3 518
Ny lokal	Grundhyra	Kr/kvm	Hyrestillägg	kvm	Total kr/kvm
Tegeluddsvägen 31	11 100 000	3 000	980 500	3 700	3 265

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.

En specifik risk i detta projekt är att verksamheten vid förseningar av ombyggnationen skulle kunna stå utan nödvändiga lokaler. Nuvarande hyresavtal med 9 månaders uppsägningstid innebär att om stadsdelsförvaltningen säger upp avtalet sista december ska lokalerna vara utflyttade till 1 oktober 2018. Denna risk hanteras genom att stadsdelsförvaltningen avser teckna ett avtal med Vasakronan med en option att i samband med uppsägning av befintligt hyresavtal förlänga avtalet med 3 månader, från och med 1 oktober 2019.

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.

De fackliga organisationerna har informerats på förvaltningsgruppen den 18 september 2018.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen bedömer att lokalerna på Tegelluddsvägen 31 väl motsvarar nuvarande och framtida behov.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om att inleda hyresförhandlingar med CapMan AB Nordic Real Estate avseende ombyggnad av lokaler för förvaltningskontor i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Vidare föreslås att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Bilagor

1. Slutgiltig kravspecifikation

2. Programskiss planlösning