

Handläggare
Hans Vesterberg
Telefon: 0850827047**Till**
Fastighetsnämnden
2021-10-26Eva-Lena Eirefelt
Telefon: 08-508 36 267Äldrenämnden
2021-10-19

Renovering tekniska system och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Renovering tekniska system och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen, som underlag för kommande genomförandebeslut upp till belopp enligt Bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslag till inriktning.
3. Fastighetsnämnden anmäler inriktningsbeslutet till Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och kulturnämnden.

Äldreförvaltningens förslag till beslut

1. Äldrenämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och de förslag för verksamhetsanpassningar i utvalda delar av fastigheten Uppbådet 1 som redovisas i detta ärende. Verksamhetsanpassningarna syftar till att anpassa lokalerna för äldreförvaltningens behov.
2. Äldrenämnden ger förvaltningen i uppdrag att, tillsammans med fastighetskontoret, arbeta fram underlag för genomförandebeslut samt förslag till hyreskontrakt. De projekteringskostnader som bedöms nödvändiga för att arbeta fram underlag för genomförandebeslut redovisas i Bilaga 1. Dessa kostnader kommer vid godkänt genomförandebeslut att läggas till den totala projektkostnaden för verksamhetsanpassningarna och betalas via tillkommande hyra. Skulle genomförandebeslut inte fattas kommer äldreförvaltningen att faktureras nedlagda kostnader för projektering.

Sammanfattning

Befintliga lokaler i fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö uppfördes på 1980-talet och är idag i stort behov av underhåll. Idag hyr Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd lokalerna till en försiktig marknadshyra. Samtliga nya hyresavtal för lokaler i byggnaden kommer att erbjudas en kostnadsbaserad hyra med komponentavskrivning. Planerade åtgärder i byggnaden består av att renovera tekniska system som el, värme, ventilation och samtliga stammar samt att anpassa äldre cellkontor till moderna öppna kontorslokaler utifrån äldreförvaltningens lokalprogram för effektiva kontorslokaler. Inriktningen är att lokalerna anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt utan fasta arbetsplatser.

Äldreförvaltningen planerar att hyra cirka 2 000 kvm kontorsyta, cirka 200 kvm förrådsyta och cirka 320 kvm garage och blir därmed byggnadens största hyresgäst.

Bakgrund

Uppbådet 1 uppfördes under tiden 1980-1984 på uppdrag av Familjebostäder AB som servicehus, medborgarhus, bibliotek och kontor för Älvsjö stadsdelsförvaltning. Byggnaden övergick till fastighetsnämnden år 2007 och har en uthyrningsbar yta om cirka 3 700 kvm.

I samband med sammanslagning av stadsdelsförvaltningarna Hägersten-Liljeholmen och Älvsjö upphörde behovet av förvaltningskontor i Älvsjö, varför större delen av lokalerna i dagsläget är tomställda. Älvsjö stadsdelsförvaltning har haft kulturnämnden som andrahandshyresgäst. Stadsdelsförvaltningen har behov av att ha lokaler kvar i byggnaden för medborgarkontor och ungdomens hus.

Äldreförvaltningen hyr för närvarande lokaler av socialförvaltningen i Farsta, ett andrahandsavtal som löper till och med den 31 mars 2025, samt lokaler av Atrium Ljungberg AB vid Medborgarplatsen. Fastighetsägaren ska renovera lokalerna vid Medborgarplatsen och Stockholms trygghetsjour behöver därför lämna dessa lokaler senast i december 2022. I dagsläget är det cirka 150 personer anställda på äldreförvaltningen.

Vid sökandet efter ny lokal för Stockholms trygghetsjour har äldreförvaltningen tittat på möjligheten att hitta en lokal där hela

förvaltningen kan sitta samlad. Den lokal som hittades och nu är aktuell återfinns i fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö.

Fastighetskontoret har på uppdrag av äldreförvaltningen tagit fram programhandling för anpassning av befintliga lokaler för äldreförvaltningens behov av nya effektiva lokaler.

En teknisk statusbesiktning utfördes under december 2020. Dagens hyresgäst har upplevt problem med inomhusklimatet. Byggnadens tekniska system har uppnått sin livslängd. I samband med anpassning för ny hyresgäst behöver därför i stort sett samtliga tekniska system bytas (huvudledningar i elnätet kan komma att sparas) och uppdateras till gällande myndighetskrav. Att endast byta vissa delar av de tekniska systemen kan innebära extra kostnader och svårighet att anpassa till befintliga installationer. Att senarelägga utbyte av till exempel värmesystem, ventilation och stammar innebär både kostsammare insatser, om det ska utföras när byggnaden är full av verksamheter, samt även olägenheter för verksamheterna.

En upprustning påverkar de hyresgäster som kommer vara kvar i byggnaden, se rubrik *Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi* samt *Bilaga 1*.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Tidigare beslut

Beställning/förgävesavtal för framtagande av programhandlingar fattades på delegation den 9 april 2021 av äldredirektören (Dnr FSK 2021/185, Dnr ALD 2021/123).

Ärendets beredning

Fastighetskontoret har på uppdrag av äldreförvaltningen översiktligt utrett förutsättningarna för att anpassa befintlig vakanta kontorslokaler till förvaltningskontor och lokaler för Stockholms trygghetsjour. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 9 september 2021.

På äldreförvaltningen har ärendet beretts inom administrativa avdelningen i samverkan med lokalplaneringen på serviceförvaltningen. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 13 oktober 2021. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 12 oktober 2021.

Beskrivning av projektet

Under kommande period ska lösningar för tekniska system utredas och fastställas.

Planeringsbudget om 8 mnkr fram till genomförandebeslut innehåller framtagande av följande handlingar:

- systemhandlingar
- kalkyler
- förfrågningsunderlag
- bygglovsansökan
- ritningar

I ombyggnaden planeras utbyte av samtliga tekniska installationer i form av ny el med 5-ledarsystem (huvudledningar i elnätet kan komma att sparas), ventilation, värmesystem. Vidare ska samtliga stammar åtgärdas, kyla kompletteras för att uppnå en god inomhusmiljö och elmätare installeras för uppföljning av energiförbrukning.

Anpassning av de äldre cellkontoren till moderna öppna kontorslokaler planeras utifrån äldreförvaltningens lokalprogram för effektiva kontorslokaler. Inriktningen är att lokalerna anpassas för att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt utan fasta arbetsplatser.

Lokalerna i Uppbådet 1 kommer att tillgänglighetsanpassas för besökare och medarbetare. En del av äldreförvaltningens

verksamheter kräver en ur datasäkerhet tillförlitlig försörjning med redundans, till exempel Stockholms trygghetsjour med larm-centralen som har verksamhet dygnet runt.

I byggnaden kvarstår övriga hyresgäster; Hägersten Älvsjö medborgarkontor, Ungdomens hus och kulturförvaltningens bibliotek. Dessa har varit andrahandshyresgäster och hyrt av stadsdelsförvaltningen Älvsjö. Utredning görs hur en renovering påverkar dessa hyresgäster, om verksamheterna kan bedrivas i begränsad omfattning eller om behov av evakuering under byggtid kan bli nödvändig. Hyresavtal tas fram för respektive hyresgäst.

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Äldreförvaltningen deltar aktivt i processen för att precisera krav och behov. Äldreförvaltningen önskar samverka med övriga hyresgäster för att hitta bästa möjliga lösning för verksamheterna.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram 2020-2023. Genom projektet ges förbättrad styrning av tekniska system som gör att energiförbrukningen i byggnaden kan minskas, vilket i sin tur genererar minskade koldioxidutsläpp. Elmätare installeras för att möjliggöra mätning av elförbrukning för respektive hyresgäst.

Återbruk är en av projektets utgångspunkter och en förutsättning för projektering är att återanvändning i största möjliga mån sker samt att kriterier för cirkulärt byggande följs i syfte att minimera byggavfall. Kontinuerlig uppföljning sker i projektet.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och äldreförvaltningen.

Kommunikation

En kommunikationsplan och aktivitetsplan ska tas fram av fastighetskontoret. Förutom befintliga hyresgäster i Uppbådet 1 är hyresgäster i Uppbådet 2 berörda.

Investeringsens mål och syfte

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i:

Uppbådet 1 ligger i centrala Älvsjö. I samband med att byggnaden får nya hyresgäster, som till exempel äldreförvaltningens trygghetsjour, kommer dess medarbetare röra sig i och kring

byggnaden över dygnets alla timmar. Detta kan öka den upplevda tryggheten i närområdet.

En ekonomisk hållbar och innovativ storstad för framtiden och att Stockholm använder skattemedlen effektivt till störst nytta för Stockholmare:

Investeringsens mål och syfte är att utföra nödvändiga insatser genom att renovera/byta tekniska system som uppnått en livslängd för att byggnaden ska fungera och generera en bra miljö för befintliga och nya hyresgäster samt att anpassa och tillhandahålla kostnadseffektiva kontorslokaler för äldreförvaltningen. Detta kan generera samordningsvinster när hela äldreförvaltningen kan samlas i samma byggnad.

Ekonomi och avtal

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Projektekonomi redovisas därför separat i Bilaga 1.

Tidplan

Planerat tillträde årsskiftet 2022/2023.

Förvaltningarnas preliminära tidplan:

- Gemensamt inriktningsbeslut fastighetsnämnden och äldrenämnden oktober 2021
- Gemensamt genomförandebeslut fastighetsnämnden, äldrenämnden, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och kulturnämnden december 2021
- Kommunstyrelsen februari 2022
- Genomförandebeslut kommunfullmäktige mars 2022

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd hyr idag hela byggnaden Uppbådet 1 till en försiktig marknadshyra. Stadsdelsnämnden har idag ett andrahandsavtal med kulturförvaltningen för biblioteket. Stadsdelsnämnden har aviserat att man vill säga upp nuvarande hyresavtal till avtalstidens utgång 2022-09-30 eller tidigare och teckna nya hyresavtal för sina två verksamheter som kvarstår i lokalerna: medborgarkontoret (cirka 300 kvm) och ungdomens hus (cirka 350 kvm). Fastighetskontoret kommer erbjuda nya hyresavtal för stadsdelsnämndens medborgarkontor och ungdomens hus samt till kulturförvaltningens bibliotek (cirka 360 kvm).

De nya hyresavtalen erbjuds med en kostnadsbaserad hyra (grundhyra). Hyresnivån påverkas av byggnadens planerade standardhöjande renovering av tekniska system.

Risk och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder, skick och belägenhet inom tättbebyggt område, samt eventuellt tillkommande evakueringslösningar. Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/ hög)	Kommentar
Om projektet förskjuts i tid riskeras äldreförvaltningens huvudkontor och trygghetsjour inte kunna beredas tillträde enligt plan.	Hög	Kan medföra att ersättningslokaler behöver hittas. Framförallt Stockholms trygghetsjour som har verksamhet dygnet runt och verksamhet med teknik/backup inte får drabbas av någon form av avbrott.
Risk för behov av evakuering av befintliga hyresgäster.	Medel	En evakuering kan riskera utebliven hyra och kostnader för ersättningslokaler utöver kalkyl. Kostnader för eventuell evakuering ingår inte i projektet.
Risk för dubbla hyror för äldreförvaltningen.	Medel	Förseningar kan medföra att befintliga hyresavtal behöver förlängas.
Risk förknippad med upphandling av entreprenad.	Medel	Om upphandlingen överklagas och på så vis ger tidsförskjutning och försening i projektet.
Pressad tidplan med risk för produktionsförening.	Medel	Tidplanen för projektet är mycket pressad med anledning av att färdigställande ska synkas med när äldreförvaltningens befintliga hyreskontrakt löper ut, och att beslut behöver erhålls i enlighet med tidplan samt att inga större oförutsedda händelser inträffar under produktion.
Fastighetskontoret förfogar över ett nytt ventilationsaggregat som möjligtvis kan användas i projektet.	Möjlighet	Kan påverka projektets ekonomi positivt.

Plan för uppföljning

Förvaltningarna avser att återkomma till fastighetsnämnden och äldrenämnden samt Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och kulturnämnden med underlag för genomförandebeslut i december 2021.

Slut**Bilagor**

1. Ekonomisk redovisning – *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*