



Handläggare: Rose Melin
Telefon: 070-764 88 02

Till
Arbetsmarknadsnämnden

Förhyrning av administrativa lokaler

Förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner föreslagen förhyrning och ger förvaltningschefen i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen, teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Arbetsmarknadsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.
3. Beslutet justeras omedelbart

Charlotte Svensson
Förvaltningsdirektör

Sammanfattning

Den nya arbetsmarknadsförvaltningen behöver lokaler för central administration, ledning och några övergripande projekt. På kort tid har flera lokalalternativ studerats och övervägts. Förvaltningen har gjort en helhetsbedömning av de olika alternativen och föreslår lokalisering i en kontorsfastighet på Livdjursgatan invid Globen.

Förvaltningen föreslår därför att arbetsmarknadsnämnden beslutar godkänna föreslagen förhyrning och ger förvaltningsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal för lokaler på 990 kvm på Livdjursgatan i Stockholm till en årskostnad om ca 1 445 600 kr (indexregleras) för perioden 2011-07-01 – 2016-06-30, exklusive kostnad för värme/kyla och fastighetsskatt. Därtill kommer ett hyrestillägg för ombyggnation på 466 000 kr/per år i fem år. Inledningsvis, de två första månaderna, erhåller förvaltningen en hyresrabatt avseende grundhyran. Nämndens beslut förutsätts gälla under förutsättning av att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom projektet för den nya arbetsmarknadsförvaltningen i samarbete med socialförvaltningens lokalplanerare. Ärendet har förhandlats enligt MBL § 11 2011-04-15, varvid de fackliga parterna inte hade något att erinra.

Ärendet

Bakgrund

I budget för 2011 har kommunfullmäktige beslutat att inrätta en ny nämnd – arbetsmarknadsnämnden. Nämnden inrättas för att skapa effektiva insatser i syfte att få människor i arbete samt för att sammanföra stadens resurser med inriktning mot arbetsmarknad. Arbetsmarknadsnämnden ska ansvara för stadens samlade arbetsmarknadsinsatser, samordning och övergripande ansvar för uppföljning av arbetsmarknadsfrågor och flyktingfrågor, vuxenutbildning och svenskundervisning för invandrare.

Under första halvåret 2011 sker en uppbyggnad av en ny förvaltning, arbetsmarknadsförvaltningen, till vilken verksamheten överförs den 1 juli 2011. Till detta datum behöver den nya förvaltningen lokaler för central administration, ledning och några övergripande projekt.

Ny förvaltningslokal

Den blivande arbetsmarknadsförvaltningen kommer att ha ca 850 medarbetare. De allra flesta arbetar i verksamheten spridd över staden från Vårberg i söder till Vällingby i väster och Tensta/Rinkeby i nordväst samt därutöver med en stor del av verksamheten förlagd till Södermalm. Förvaltningen har en geografisk spridning över stadens olika delar enligt följande:

- Kungsholmen
- Södermalm
- Lunda
- Kista
- Tensta
- Ulvsunda
- Vällingby
- Farsta
- Hagsätra



- Skärholmen
- Vårberg

Verksamhetsmässiga krav på lokalerna

Utifrån ett brukarperspektiv är det av vikt med ett tydligt krav på en enhetlig verksamhet. Exempelvis ska Jobbtorg vara den samlade ingången till stadens arbetsmarknadsinsatser och aspiranten ska få samma stöd oberoende av var i staden han eller hon bor.

Inom Jobbtorg Stockholm (de fem geografiskt utspridda jobbtorgen) pågår ett utvecklingsarbete utifrån målgruppsstillhörighet och likställighet. Tvärgrupper med representanter från respektive Jobbtorg deltar i detta utvecklingsarbete. Jobbtorgens projekt har också tvärgruppsmöten både mellan projekten och med medarbetare från de lokala jobbtorgen. Även de externa avropen har en gemensam avropsgrupp. Detsamma gäller FLAI, Jobbtorg Stockholms uppföljningssystem. Även Jobbtorg Stockholms ledningsgrupp träffas varje vecka för att säkerställa ETT Jobbtorg Stockholm.

Eftersom Jobbtorg Stockholm arbetar utifrån ett gemensamt utvecklingsperspektiv med målet att mäta och utveckla effektiva aktiviteter och insatser för olika målgrupper, har verksamheten från start använt sig av ett uppföljningssystem med kopplade indikatorer. Efter tre års verksamhet tas nu ytterligare steg med metoden Resultatbaserad Styrning. Jobbtorg Stockholm har skapat sex tvärgrupper för sex olika målgrupper med sikte på att ha arbetet fram gemensamma förändringsprocesser till VP 2012.

Målsättningen med den nya arbetsmarknadsförvaltningen är vidare att nu också ge Sfi och Vuxenutbildningen tydligare fokus på kommande yrkesliv, så även där krävs gemensamt utvecklingsarbete.

Ovanstående visar tydligt på att arbetsmarknadsförvaltningen behöver ha tillgång till lokaler som medarbetare i alla verksamheter ska ha lätt att nå, oavsett var i staden de har sin verksamhet. En av utgångspunkterna i arbetet med att finna lämplig lokalisering för förvaltningens centrala administration och ledning är därför att det är nödvändigt med ett bra kollektivtrafikläge som gör lokalerna lätt tillgängliga..

Behov och alternativa lägen

Förvaltningen har medvetet valt att hålla det blivande kontoret för central ledning och administration litet och att flertalet medarbetare befinner sig närmare sina brukare/kunder i stadens olika delar. Kontoret kommer endast att ha ca 40 med-



arbetare. Övriga drygt 800 medarbetare är spridda över staden på sätt som framgår ovan. Däremot saknas möteslokaler i merparten av den fältförlagda verksamheten, varför det är nödvändigt att förvaltningskontoret också inrymmer ett antal sådana för hela förvaltningens behov. Detta behov förstärks också av bl.a. Jobbtorg Stockholms arbetssätt med ett antal tvärgrupper. Förvaltningen kommer också att vara värd för ett stort antal möten vid kontakter med andra myndigheter. En lokalisering med goda kollektiva förbindelser och korta restider till och från stadens olika delar är i dessa sammanhang av stor betydelse. I första hand ska också en lösning sökas som innebär att förvaltningen sitter i lokaler som staden äger, via förvaltning eller bolag. Dessutom har ett kriterium varit att finna lokallösning som är belägen utanför innerstaden.

Sammanfattningsvis utgörs lokalbehovet av en yta, som inrymmer ca 40 kontorsarbetsplatser samt möteslokaler, vilka som tidigare nämnts ska vara en tillgång för hela förvaltningens behov. Därutöver ska lokalerna vara inflyttningsklara senast den 1 juli och ha god kollektivtrafikförbindelse.

På kort tid har flera lokalalternativ studerats och övervägts bl.a. i Globenområdet, i Hammarby sjöstad, på Järvafältet och i Västerort. Förvaltningen har gjort en helhetsbedömning av de olika alternativen och föreslår lokalisering i en kontorsfastighet, som ägs av staden genom Fastighets AB Runda Huset, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. Fastigheten svarar upp mot flest av de krav som ställts upp. Fastigheten ligger på Livdjursgatan 4 invid Globen och vid en trafikplatsnod med nära tillgång till både tunnelbanans gröna linje och tvärbanan. Även Gullmarsplan med alla dess busslinjer såväl söderut som tvärförbindelser ligger inom gångavstånd eller en station/hållplats ifrån fastigheten. Kontoret blir lätt tillgängligt för såväl förvaltningens medarbetare som sitter i de södra som de västra förorterna med rimliga restider. Då en så stor andel av förvaltningens medarbetare kommer att sitta runt om i staden är det en betydelsefull parameter.

Det aktuella kontorshuset är byggt på 1980-talet och har således modern standard. Staden har nyligen tagit över ägandet och har planmässig strategi rörande upprustning och uthyrning.

Ett ytterligare skäl till valet av läge är att viss lokalmässig och annan samverkan kan ske med stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör, som har sitt kontor i samma byggnadskomplex nåbar via en intern förbindelsegång. Det rör samutnyttjande av några större sammanträdeslokaler, välutrustade arkivlokaler i källarplan, vaktmästeritjänster m.m. Utöver detta har stadsdelsförvaltningen också ställt sig positiv till att träffa en överenskommelse om samverkan kring en rad olika administrativa och andra tjänster, varav några av dem har exemplifierats ovan. Det blir



mer kostnadseffektivt för arbetsmarknadsförvaltningen, men även för stadsdelsförvaltningen och därmed för staden samlat.

Lokaldisposition

Omgående finns att disponera ett och ett halvt våningsplan med en sammanlagd yta på 990 kvm. Ytan medger närmare 40 arbetsplatser samt ett antal mötesrum av olika storlek. Även om viss ombyggnad och uppfräschning erfordras, så består lokalerna till stor del redan idag av yteffektiva kontorslokaler med huvudsakligen små men ändamålsenliga kontorsrum. Lokalanpassningen kräver således inte så mycket ombyggnad. I huvudsak fordras åtgärder av underhållskaraktär för ytskikt och installationer, bl.a. mot bakgrund av att lokalerna stått oanvända en tid.

Underlag för anpassning, iordningställande och inredning har utarbetats av Lokalplanerarna inom Socialförvaltningen i samarbete med företrädare för arbetsmarknadsförvaltningen och fastighetsägaren.

Kostnader och inflyttning

Kostnaderna för lokalen på 990 kvm fördelar sig efter slutförd hyresförhandling enligt följande:

- Hyrestiden är fem år från och med 2011-07-01 samt med 3 års förlängning om uppsägning ej sker
- Hyresnivån avseende grundhyran är 1 445 400 kr/år (1 460 kr/kvm och med 100 % index från och med oktober 2011)
- Förvaltningens del av ombyggnadskostnader för verksamhetsanpassning utgörs av maximalt 2 mnkr. Med ett hyrestillägg för dessa tillkommer 466 000 kr/år (471 kr/kvm) i fem år
- Värme/ventilation 74 250 kr/år (75 kr/kvm med 100 % index)
- Fastighetsskatt 79 334 kr/år (ca 80 kr/kvm)
- Förvaltningen erhåller två månaders hyresrabatt avseende grundhyran år ett. Detta innebär en hyresrabatt på totalt 240 900 kr (utslaget på femårsperioden en rabatt på 49 kr/kvm)
- Sammantaget innebär detta en kvadratmeterhyra på 1 882 kr/kvm exklusive kostnad för värme/ventilation och fastighetsskatt.
- Ovanstående kostnader är exklusive moms

Övrigt som tillkommer och som finns budgeterat är

- Driftkostnader för el, sophämtning och städning
- Kostnader för möbler och inredning samt flyttkostnader



lordningstillandet av huvudkontorets lokaler sker med tidplanen inriktad på inflyttning redan omkring den 1 juli i år. Detta innebär en mycket pressad tidplan vilket i sin tur förutsätter att formella beslut fattas senast i april.

Förvaltningens förslag

Utifrån vad som ovan anförts bedömer förvaltningen att en förhyrning bör ske av lokalerna vid Livdjursgatan 4 i Globen, då de är det enda alternativ som uppfyller förvaltningens olika kriterier. Att på kort tid hitta lämpliga förvaltningslokaler har varit en utmaning, då lokalerna både ska vara anpassade för verksamheten och dessutom ha en så låg hyresnivå som möjligt. De bör dessutom vara lätta att nå via kollektivtrafiken från stadens olika delar.

Förvaltningen bedömer att det är av särskilt stor vikt att lokalerna är lätta att nå också för förvaltningens övriga medarbetare, som har sina arbetsplatser på andra håll över hela staden. Det gäller särskilt eftersom lokalerna kommer att inrymma ett antal möteslokaler för hela förvaltningens behov, eftersom sådana i stor utsträckning saknas i övriga lokaler spridda geografiskt över hela staden. Lokalerna vid Globen, med sitt nära läge (ca 200 meter) till tunnelbanans Gröna linje och till Tvärbanan, är lätta att nå varifrån man än kommer eller ska åka i staden. Även Gullmarsplan med alla sina busslinjer ligger nära till. Med sitt strategiska läge kommer kontoret att kunna bli förvaltningens naturliga mötesplats.

De aktuella lokalerna innehåller de kontorsytor som erfordras och är i övrigt ändamålsenliga för förvaltningens behov. Förvaltningen gör också bedömningen att förhandlade hyresvillkor måste bedömas som rimliga. Här har också förvaltningen jämfört hyresnivåerna för den närliggande stadsdelsförvaltningen och serviceförvaltningen.

Ett ytterligare väsentligt skäl är att läget i nära anslutning till stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör möjliggör samutnyttjande av både vissa lokalytor och tjänster, vilka exemplifierats tidigare i ärendet och som leder till ökad kostnadseffektivitet. En samverkan med stadsdelsförvaltningen bidrar också till att möjliggöra att antalet medarbetare vid förvaltningskontoret kan hållas nere. Därutöver minskar samverkan sårbarheten för ett förhållandevis litet förvaltningskontor och det blir både rationellt och kostnadseffektivt. En samverkan kommer också att vara till praktisk nytta för både arbetsmarknadsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

Utifrån ovanstående föreslås arbetsmarknadsnämnden besluta att ge förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal för lokaler på Livdjursgatan 4 i Stockholm till en årskostnad om ca 1 445 400 kr (indexregleras) för perioden



2011-07-01 – 2016-06-30, exklusive kostnad för värme/kyla och fastighetskatt.
Därtill kommer ett hyrestillägg för ombyggnation på 466 000 kr/per år i fem år.
Inledningsvis, de två första månaderna, erhåller förvaltningen en hyresrabatt avseende grundhyran. Nämndens beslut förutsätts gälla under förutsättning av att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen.
