

ÄLDREFÖRVALTNINGEN

AVDELNINGEN FÖR UTBILDNING OCH ADMINISTRATION

SOCIALFÖRVALTNINGEN

ADMINISTRATIVA AVDELNINGEN

Handläggare:

Patrik Simonsson

Telefon: 08-508 36 250

Per Seigelstrand

Telefon: 08-508 25 163

Till

äldrenämnden och socialnämnden

**Flytt av förvaltningskontor till Farsta Centrum -
genomförandeärende****Förvaltningens förslag till beslut**

1. Socialnämnden och äldrenämnden ger respektive förvaltning i uppdrag att teckna kontrakt om inhyrning av nytt förvaltningskontor för socialförvaltningen och äldreförvaltningen i Farsta centrum med Atrium Ljungberg AB.
2. Att hemställa hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott att godkänna inhyrningen
3. Omedelbar justering

Eva Frunk Lind

Förvaltningschef äldreförvaltningen

Gillis Hammar

Förvaltningschef socialförvaltningen

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat om inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. I Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande "Effektivisering av stadens administrativa lokaler", dnr 308-1345/2012, framgår att inriktningen är att öka den stadsövergripande samordningen av stadens lokalplanering, minska lokalkostnaderna, öka sysselsättningen och främja det lokala näringslivet i ytterstadsområden. I beslutet rekommenderas socialnämnden och äldrenämnden att pröva en etablering i Rågsved eller Farsta.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har efter ett förslag från kommunstyrelsen DNR 308-1345/2012 angående effektivisering av stadens administrativa lokaler rekommenderat ett antal centrala förvaltningar att utlokalisera verksamheten till stadens förorter. I förslaget föreslås att socialförvaltningen och äldreförvaltningen ska flytta till Farsta eller Rågsved.

Socialförvaltningen och äldreförvaltningen har undersökt båda alternativen. I Rågsvedsområdet finns idag inga kontorsytor som är tillräckliga för de båda förvaltningarna. Alternativet att bygga nya lokaler har bedömts vara allt för kostsamt och ta allt för lång tid. Förvaltningarna har därför undersökt olika alternativ i Farsta. I första hand har möjligheten att inhyra lokaler i samma fastighet som Farsta stadsdelsförvaltning och Jobbtorg Farsta undersökts eftersom det där kan uppstå möjlighet att samverka kring lokalytor och funktioner.

En grupp bestående av tjänstemän från Farsta stadsdelsförvaltning, socialförvaltningen och äldreförvaltningen har bildats och tillsammans med representanter för Atrium Ljungberg AB har man konstaterat att plats för socialförvaltningen och äldreförvaltningen möjliggörs genom att Atrium Ljungberg omdisponerar ytor bland befintliga hyresgäster. Bland annat omdisponerar Farsta stadsdelsförvaltning sina ytor inom fastigheten.

Förslaget innebär konkret att:

- Totalt inhyrs 4 543 kvm varav socialförvaltningen disponerar ca 3 543 kvm och äldreförvaltningen ca 1 000 kvm
- Kostnad för inhyrning i Farsta uppgår till 8 622 000 kr eller en kvm-kostnad om 1 898 kr/kvm och år. Därutöver tillkommer kostnad för sophantering och energiavgift fjärrvärme med f n 714 kr/MWh. Avtal tecknas för 10 år.
- Atrium Ljungberg frigör en yta till Farsta stadsdelsförvaltning om ca 440 kvm
- Farsta stadsdelsförvaltning minskar sin inhyrda lokalyta med 1 051 kvm på Storforsplan – plan 10 och Munkforsplan – plan 5
- Socialförvaltningen, äldreförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning samutnyttjar ytor för reception, konferensrum, besöksrum samt vaktmästeri.

Atrium Ljungberg AB har presenterat ett förslag på inhyrning som biläggs och ligger till grund för detta tjänsteutlåtande.

I en andra etapp kan ytterligare ytor skapas, t ex om arbetsmarknadsförvaltningen lämnar delar av sin inhyrda yta på plan 6 i syfte att där förlägga en gemensam matsal, tillgänglig för husets samtliga förvaltningar.

Socialförvaltningen och äldreförvaltningen inhyr idag på Swedenborgsgatan 20 totalt 6 636 kvm till en årshyra om 14,2 mnkr. vilket ger en kostnad om 2 140 kr/kvm och år.

Två verksamheter, trygghetsjouren och eventuellt någon av socialförvaltningens verksamheter, föreslås vara kvar på Swedenborgsgatan. Socialförvaltningen och äldreförvaltningen har inlett förhandlingar med nuvarande hyresvärden Stettin för en förlängning av hyresavtalet för dessa två verksamheter. De två verksamheterna upptar tillsammans en yta om 680 kvm till en kostnad av 1 455 200 kr. Kvarstående yta 5 956 kvm återlämnas till fastighetsägaren. Resursteamerna för barn och ungdom kommer inte att flyttas till Farsta utan kommer inrymmas i andra lokaler. Uppskattat ytbehov för denna verksamhet ligger på ca 400 kvm till en bedömd kostnad om ca 0,8 mnkr. Ytbehoven redovisas i nedanstående tabell.

Fakta inhyrning enligt ovanstående för socialförvaltningen och äldreförvaltningen:

Adress	Yta kvm	Yta ny införhyrning	Hyreskostnad nu (mnkr)	Blivande hyreskostnad (mnkr)
Swedenborgsgatan 20	6 636		14,2	
Swedenborgsgatan 20		680		1,5
Farsta		4 543		8,6
Lokal för resursteamerna barn och ungdom		Ca 400		0,8
Summa	6 636	5 923	14,2	10,9
Hyresbesparing $14,2 - 10,9 = 3,3$ mnkr				
Minskad lokalyta $6 636 - 5 923 = 713$ kvm				

Av den föreslagna inhyrningen kommer ytor för reception, konferens, personalmatsal samt vaktmästeri att delas med Farsta stadsdelsförvaltning. Det

innebär att den ekonomiska effekten för socialförvaltningen och äldreförvaltningen blir ca 3,8 mnkr. Utöver detta pågår en dialog mellan berörda förvaltningar i syfte att samordna vissa gemensamma funktioner vilket leder till ytterligare kostnadsminskningar.

Förvaltningarnas nuvarande lokaler på Swedenborgsgatan är möjliga att säga upp för avflyttning senast 2014-06-30 och lokalerna kan då lämnas 2015-03-31. Detta innebär att om inflyttning sker enligt tidplan nedan, kommer två månadshyror utgöra tomgångshyror vilket innebär 2,3 mnkr i kostnader. En dialog med Stettin och Atrium har inletts för att finna lösningar som minimerar tomgångshyror.

Andra kostnader som är svåra att uppskatta är flyttkostnader såsom transporter, inköp av inventarier mm. Dessa uppskattas i nuläget till ytterligare cirka 2,0 mnkr.

Tidplan

Socialförvaltningen och äldreförvaltningen föreslås preliminärt flytta till Farsta 2015-02-01.

Förvaltningens förslag

Socialnämnden och äldrenämnden ger förvaltningarna i uppdrag att teckna kontrakt om inhyrning av nytt förvaltningskontor för socialförvaltningen samt äldreförvaltningen i Farsta centrum med Atrium Ljungberg AB under förutsättning att det godkänns av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilagor

Bilaga 1 konsekvensbeskrivning av flytt

Bilaga 2 lokalförslag i Farsta centrum från Atrium Ljungberg AB

Bilaga 1

Konsekvensanalys

Konsekvensanalys i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete och med anledning av lokalflytt av socialförvaltning och äldreförvaltning från Swedenborgsgatan 20 till Farsta centrum.

Vilka berörs

Samtliga anställda vid Swedenborgsgatan 20 flyttar, samt besökande till förvaltningarna.

Undantagna enheter är:

- Trygghetsjouren
- Resursteam barn och ungdom samt eventuellt ytterligare någon del av socialförvaltningens verksamheter

Två verksamheter planeras att vara kvar vid Swedenborgsgatan. Resursteam barn och ungdom placeras i ny lokal.

Riskbedömning

Resor till och från arbetsplatsen förändras för de flesta anställda beroende på var man bor.

Besökande enhetschefer påverkas också med förändrad restid.

Resor i jobbet ökar för anställda med arbetsuppgifter som innebär möten centralt belägna.

Riskbedömning beräknas som mindre allvarlig. Genom översyn av arbetsformer i kombination med bättre nyttjande av ny tekniska lösningar kan risken minimeras.

För en del anställda kan en flytt till nya lokaler innebära en tid av oro och ängslan. Det är därför viktigt att information ges ut kontinuerligt och att företagshälsovården har beredskap på ett ökat behov av hjälp.

Lokalerna i Farsta har inte samma konferenskapacitet som vid Swedenborgsgatan. Framför allt är det större konferenser och utbildningar som måste förläggas utanför förvaltningarnas lokaler.

Lokalerna i Farsta är till stor del möjliga att anpassas efter önskemål. Möjligheterna till mer flexibla lösningar som t ex storrum/kontorslandskap finns. Det kan dock konstateras att det är viktigt att göra en individuell bedömning för olika grupper/ enskilda medarbetare behov av egen kontorslokal alt. storrum/kontorslandskap.

Åtgärda

Samtliga berörda enheter ska ha en stående punkt på dagordningen till APT där möjligheten finns att ge och ta information.

Nedan ges exempel på sådant som kan innebära risker för ohälsa och olycksfall med anledning av en flytt och måste bevakas.

- Stor arbetsmängd
- Tidspress
- Liten påverkansmöjlighet
- Otydlig organisation
- Brister i samarbete
- Ensamarbete
- Dåligt anpassade arbetslokaler
- Ändrad arbetsutrustning

Bilaga 2