

Handläggare
Kalle Sönnergren
Telefon: 08-50814670**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Nytt hyresavtal för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 4 mfl.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner fortsatt förhyrning av förvaltningslokalerna på Slakthusplan 4 och Livdjursgatan 4 enligt nytt avtal.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få teckna hyresavtalet.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna det nya avtalet efter ett godkännande från ekonomiutskottet.

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörUlrika Klemets
Ekonomichef

Sammanfattning

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har sedan den 1 juli 2008 förhyrt förvaltningslokaler i Slakthusområdet, Slakthusplan 4. Efter det har lokaler på Livdjursgatan 4 tillkommit. Lokaler omfattar 6231 kvadratmeter kontorslokaler och 349 kvadratmeter lagerlokaler. Avtalstiden för hyresavtalet är 7 år och löper till och med den 30 september 2015.

Hyresvärden, S:t Erik Markutveckling AB, lämnade i december 2014 in en uppsägning av gällande avtal för omförhandling. Avtalet förlängdes då till och med den 31 december 2015 för att ge tillräcklig tid för omförhandling.

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med fastighetsägaren tagit fram förslag på förändringar för att bättre anpassa lokalerna till förvaltningens behov. Förändringarna är viktiga ur ett arbetsmiljö- och säkerhetsperspektiv.

Ärendet

Hyresavtalet för Slakthusplan 4, som tecknades av stadsdelsnämnden 2007 (med inflyttning 1 juli 2008), har sagts upp av fastighetsägaren S:t Erik Markutveckling AB, i december 2014, för omförhandling. Sedan 2007 har förvaltningen också tecknat avtal för två lokaler på Livdjursgatan 4. Förvaltningen har efter uppsägningen av avtalet förhandlat om ett nytt hyresavtal där samtliga dessa lokaler ingår i samma avtal. För att ge tid för förhandlingarna har avtalen förlängts med oförändrade villkor till och med den 31 december 2015.

Det nya avtalet avser 7000 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- Slakthusplan 4, 6472 kvadratmeter
 - o 5 våningsplan med arbetsrum
 - o Mötesrum, pentryn, matsal, samt vaktmästeri och reception.
 - o Varav 349 kvadratmeter lageryta i källarplan, som främst används som arkiv för stadsdelsnämnden och delar av arbetsmarknadsnämnden.
 - o Detta inkluderar också 420 kvadratmeter som tillkommer i det nya avtalet jämfört med det nu gällande, för en ny reception och nya besöksrum.
- Livdjursgatan 4, 528 kvadratmeter
 - o Socialpsykiatri
 - o Familjecentrum

Förslaget på nytt avtal från och med den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2021 (6 år) innebär en uppräknings av totalkostnaden jämfört med föregående avtal med 393 kronor per kvadratmeter per år. Det innebär en marknadsanpassning av hyresnivån. Förvaltningen har i förhandlingarna fått ner hyran från det utgångsbud som fastighetsägaren presenterade. I avtalet regleras att fastighetsägaren bygger om en del av fastigheten för att inrymma en ny reception och nya besöksrum för stadsdelsförvaltningen. Byggtiden är beräknad till ca 3 månader.

Kostnadsberäkning av avtalsförslaget för tiden 1 januari 2016 till 31 december 2021:

	Kronor per år
Bashyra	11 600 000
Tillägg värme/kyla	910 000
Ombyggnadstillägg	460 000
Fastighetsskatt	732 086
Total kostnad	13 702 086

Totalkostnad per kvadratmeter är i det nya avtalet 1957 kronor per år (varav bashyran är 1657 kronor). I nuvarande avtal är totalkostnaden 1564 kronor per år (bashyra 1366 kronor).

Nuvarande avtals totala kostnad är 10 291 859 kronor per år. Det innebär att ökningen är ca 3,4 miljoner kronor.

Ombyggnad av reception

Stadsdelsnämnden beslutade den 20 november 2014 (§10) att förvaltningens utredning om en ombyggnad av receptionen på Slakthusplan 4 skulle fortsätta. Syftet med ombyggnaden är dels att skapa en mer medborgarvänlig och välkomnande reception, och dels att komma till rätta med de arbetsmiljöproblem som påpekades av Arbetsmiljöverket vid en inspektion 2012.

Förvaltningens reception är, med sina 90 kvadratmeter, underdimensionerad. Genom receptionen rör sig samtliga besökare och anställda i huset. I receptionen finns viss nödvändig service för besökarna och det kan periodvis vara trångt. Det innebär bland annat en begränsad möjlighet att genomföra känsliga samtal och risken för irritation mellan besökarna är stor.

Arbetsmiljöverket påpekade flera brister i den fysiska miljön. Bland annat saknas möjlighet att överblicka väntrummet. Även behovet av en separat personalingång framhölls. Den nuvarande receptionen är i perioder mycket trång, vilket ökar risken för hot- och våldssituationer för både besökare och personal.

Det förslag till ombyggnad som nu har tagits fram i samarbete med fastighetsägaren innebär att samtliga ovan nämnda problemområden åtgärdas. Den möjliggör också en tryggare hantering av besök och frigör ytor på andra platser i huset för användning som arbetsplatser. I den nya receptionen kommer det finnas bättre möjligheter att på ett bra sätt presentera samhällsinformation och få besökarna att känna sig välkomna.