

Handläggare
Teenie Bennerholt
Telefon: 08-508 09 077**Till**
Norrmalms stadsdelsnämnd
2016-12-15

Inriktningsärende gällande ny förvaltningslokal

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om att inleda hyresförhandlingar med Humlegården Fastigheter AB avseende lokaler för nytt förvaltningskontor i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Johanna Engman
Stadsdelsdirektör

Teenie Bennerholt
Tf avdelningschef

Sammanfattning

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

Stadsdelsförvaltningen föreslår att hyresförhandlingar inleds med hyresvärden avseende en lokal på Sankt Eriksgatan 117. Målsättningen är att teckna ett hyresavtal med start under kvartal 4 år 2017 och 5 år framåt, dit förvaltningens huvudkontor föreslås flytta. Förvaltningens avsikt är att förhandla en hyresnivå som underskrider förväntade kommande kostnader för lokalerna på Tulegatan.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsförvaltning hyr sedan 1997 förvaltningslokaler på Tulegatan 13 av Fabege Apotekaren 22 AB. Nuvarande hyresavtal nr 4430 – 0840.2 är tecknat den 20 december 2012 och löper till och med den 31 december 2017. Hyresvärden har informerat förvaltningen om att de har för avsikt att säga upp avtalet för villkorsändring innan sista mars 2017. Hyresvärden har dessutom meddelat att en hyresökning om åtminstone 20 procent är att vänta.

De befintliga hyresvillkoren framgår av följande sammanställning:

Hyresvillkor för den befintliga lokalen på Tulegatan 13

Yta	2 750 kvadratmeter	
Avtalstid	2013-01-01 t o m 2017-12-31	
Förlängningstid	3 år	
Uppsägningstid	9 månader	
Hyra	7 697 306 kr/år	2 799 kr/kvm
Fastighetsskatt	746 360 kr/år	271 kr/kvm
Värmetillägg	164 942 kr/år	60 kr/kvm
Totalt	8 608 608 kr/år	3 130 kr/kvm

exkl. moms

I ovan angivna hyreskostnader ingår bashyra som räknas upp årligen mot konsumentprisindex, vattenförbrukning, fjärrvärme, ventilation samt fastighetsskatt som regleras årligen. Förvaltningen bekostar genom egna avtal verksamhetsel samt avfallshantering.

Lokalen för det befintliga förvaltningskontoret på Tulegatan 13 är inte helt ändamålsenliga eller yteffektiv med drygt 22 kvm/arbetsplats. Förvaltningens önskemål på den nya lokalen är bland annat att det ska vara en öppen planlösning och rymma ca 140 arbetsplatser. Lokalen ska vara uppdelad i två zoner; en publik zon med reception och mötesrum dit besökare har tillträde samt en personalzon dit endast personal har tillträde. Detta bland annat för att öka säkerheten för personalen i lokalerna. Förvaltningens ambition är att framtida hyreskostnader ska ligga på en rimlig nivå och får därför inte öka nämnvärt.

Under våren 2016 har förvaltningen sökt efter alternativa lokaler inom stadsdelsnämndens område. En lokal på Sankt Eriksgatan 117 har visat sig uppfylla förvaltningens behov. Fastigheten, som lokalen är belägen inom, förvaltas av Humlegården Fastigheter AB och ägs av Fastighets AB Automobilpalatset. Lokalen är 2 361

kvadratmeter stor, ligger på ett plan och bedöms kunna anpassas för verksamheten.

Ärendet

Förvaltningens inriktning är att inleda hyresförhandling med fastighetsägaren och planera för ett genomförande av flytt av förvaltningslokaler.

Eftersom lokalen är vakant vill hyresvärden att ett hyresavtal tecknas snarast möjligt och att tillträdesdagen blir senast under kvartal 4 år 2017. Hyresavtalet för den befintliga lokalen löper till och med den 31 december 2017 och förvaltningen bedömer den 1 november 2017 som ett lämpligt preliminärt tillträdesdatum. Det innebär att förvaltningen har tid på sig att installera larm, it/tele samt att flytta verksamhetens inredning och utrustning.

Förvaltningen räknar med följande tidplan:

- Inriktningsbeslut i stadsdelsnämnden – december 2016
- Genomförandebeslut i stadsdelsnämnden – februari 2017.
- Hyresavtal avseende lokalen tecknas efter att genomförandebeslut i stadsdelsnämnden är fattat.
- Detaljplanering och projektering samt beställning av nya inventarier beräknas starta efter att hyresavtalet är tecknat och pågå fram till och med sommaren 2017.
- Förvaltningen genomför flytten - klart senast sista december 2017
- Förvaltningen frånträder den befintliga lokalen på Tulegatan 13 – senast sista december 2017

Inför ett genomförandebeslut kommer samtliga beräknade kostnader för att genomföra flytten såsom utgifter för nya inventarier, flyttkostnader samt dubbla hyror under sista kvartalet 2017 att sammanställas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan ekonomiavdelningen och administrativa avdelningen. Förvaltningen har inhämtat synpunkter från fastighetskontoret samt serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Samråd har även hållits med stadsledningskontoret.

Förvaltningens inriktningsförslag har behandlats av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 23 november 2016, se bilaga 1.

De fackliga organisationerna har informerats på förvaltningsgruppen den 10 november 2016 och ärendet samverkas den 8 december 2016.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens inriktningsförslag om att förhandla fram ett femårigt hyresavtal för lokalen på Sankt Eriksgatan 117. Avsikten är att förhandla en hyresnivå som underskrider förväntade kommande kostnader för lokalerna på Tulegatan. Vidare föreslås att nämnden uppdrar förvaltningen att ta fram förslagshandlingar inför ett genomförandebeslut.

Alternativet till att teckna hyresavtalet för den nya lokalen på Sankt Eriksgatan 117 är att avtalet för den befintliga lokalen på Tulegatan 13 förlängs. Förvaltningen bedömer att det inte är lämpligt då de nya villkor som hyresvärden har flaggat för innebär en årshyra på minst 10 mnkr.

Förvaltningen bedömer att lokalen på Sankt Eriksgatan 117 väl motsvarar nuvarande och framtida behov. Den föreslagna lokalen ger:

- En publik zon samt en avgränsad zon dit endast personal har tillträde. I den befintliga lokalen hålls möten med brukare i delar av lokalen där personal vistas, vilket är att bedöma som en risk för säkerhet och integritet.
- Förbättrade möjligheter till samverkan mellan avdelningar/enheter då lokalen är belägen på ett plan i jämförelse med nuvarande fyra plan.
- Nyrenoverade och verksamhetsanpassade ytor.
- Lägre hyreskostnader än i befintlig lokal.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har behandlat förvaltningens förslag och godkänt inriktningen, se bilaga 1. Förvaltningen kommer att beakta de synpunkter som ekonomiutskottet har vid framtagandet av förslag till genomförandebeslut.

Förvaltningen har för avsikt att i samband med verksamhetsplan 2017 föreslå nämnden att ansöka om en utökad investeringsram för inköp av nya möbler/inventarier till det nya kontoret. Inför ett genomförandebeslut är det viktigt att tillsammans med medarbetare 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.

Bilagor

1. Beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott, 23 november 2016.
2. Inriktningsförslag gällande förhyrning av nya förvaltningslokaler för Norrmalms stadsdelsförvaltning