

**Handläggare**  
Yvonne Ekman  
Telefon: 076-12 48 009**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 26 mars 2019**Ärende 5****Beslut om lokalförhyrning på Träderskolevägen 17  
gällande flera verksamheter inom Jobbtorg  
Stockholm****Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut**

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna förhyrning av lokal på Träderskolevägen 17.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagna förhyrning.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att ge förvaltningschef i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
4. Arbetsmarknadsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Karin Eriksson-Bech  
T f arbetsmarknadsdirektörChristina Wattjersson  
avdelningschef  
Jobbtorg StockholmUlrika Klemets  
ekonomichef**Sammanfattning**

Fem enheter/verksamheter inom Jobbtorg Stockholm har stort behov av nya lokaler, bl. a beroende på att lokalerna är uppsagda eller kommer att sägas upp. En av lokalerna uppfyller inte arbetsmiljö- eller säkerhetskrav och bör avvecklas. Arbetsmarknadsförvaltningen har möjlighet att hyra lokaler i en fastighet vid Träderskolevägen, en f.d. elstation benämnd Transformatorn. I byggnaden finns stora möjligheter för verksamheterna att samverka både lokal- och verksamhetsmässigt, vilket bedöms ge ett flertal effektivitetsvinster. Förvaltningen föreslår att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna lokalförhyrningen och att förvaltningschefen får i uppdrag att

teckna hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner inhyrningen.

### **Bakgrund**

Inom Jobbtorg Stockholm finns det i dagsläget ett stort behov av att hitta nya lokaler för ett antal verksamheter.

Arbetsträningsverksamheten, inom verksamhetsområdet Insatser, är lokaliserad på Ranhammarsvägen 20B i Ulvsunda. Lokalerna uppvisar stora brister avseende arbetsmiljö och säkerhet och är i stort behov av renovering efter en längre tids allvarliga problem. Kostnader för nödvändiga renoveringar och en ombyggnad innebär att hyreskostnaden skulle fördubblas.

DEV, som är en verksamhet för unga med funktionsnedsättning, är uppsagda och saknar lokal från och med april 2019.

Jobbtorg Unga Globens lokaler på Palmfeltsvägen ska rivas och verksamheten har sagts upp och ställs utan lokal från och med oktober 2019.

Stockholmsvårdar, som samarbetar med Trafikkontoret, har behov av lokal för personal och deltagare på södra sidan av staden. Verksamheten var tidigare lokaliserad till en lokal i Kärrtorp som dock har rivits.

Arbetslagsanställningar för unga 20-29 år saknar lokal för en ny verksamhet som planeras att starta under 2019.

### **Ärendet**

Under hösten 2018 har arbetsmarknadsförvaltningen haft löpande samtal med S:t Erik markutveckling som är fastighetsägare för de lokaler på Palmfeltsvägen där Jobbtorg Unga Globen och DEV bedriver verksamhet. Under november månad informerades förvaltningen om att S:t Erik markutvecklings fastighet vid Trädskolevägen 17, i anslutning till Slakthusområdet, är på väg att tömmas och att lokaler i byggnaden blir tillgängliga under 2019.

Den aktuella byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde (grönklassad) både ur byggnads-, arkitektur och samhällshistorisk synvinkel. Grönklassningen innebär bland annat restriktioner när det gäller att utföra förändringar i fastigheten.

Genom en förhyrning av fastigheten ges förvaltningen möjlighet att lösa de lokalbehov som finns inom Jobbtorg och verksamheterna DEV, Arbetslag, Stockholmsvårdar, Jobbtorg Unga Globen och Insatser i Ulvsunda. Inflyttning planeras att ske successivt under våren 2019.

I lokalen finns stor potential och möjlighet att åstadkomma en utökad samverkan både verksamhets- och lokalmässigt, vilket väntas ge följande fördelar:

### **Ökad samverkan**

Då flera verksamheter, som i huvudsak vänder sig till ungdomar, samlokaliseras underlättas samarbetet, både internt och med andra myndigheter, till exempel Region Stockholm, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan.

Det blir smidigare för förvaltningens aspiranter att gå mellan olika verksamheter och mindre risk för att tappa motivation på grund av långa väntetider. Jobbtorgets besökare kan inspireras av att se utbudet av verksamheter som finns inom Jobbtorg Stockholm. Ungdomar med olika typer av stödbehov och intressen kan inspireras av varandra. Det blir enklare att samverka kring aspiranterna.

### **Utvecklingsmöjligheter**

En samlokalisering kommer att öka möjligheterna till utveckling och förändring av de aktuella verksamheterna och att de olika verksamheternas resurser nyttjas bättre. Hanteringen att starta gemensamma projekt som gynnar ungdomarnas väg mot arbete och studier kommer att underlättas.

### **Ökad kostnads- och resurseffektivitet**

Vid en samlokalisering kan verksamheterna dela på kostnader för till exempel bemanning i reception och annan administration. Även lokalytorna nyttjas effektivare genom att verksamheterna delar personalutrymmen i form av konferens-, grupp- och samtalsrum. Samlokaliseringen innebär att fler kompetenser kommer finnas på samma plats och därmed kan restiderna minskas. Dessutom skapas möjligheter för personalgrupperna lära av varandra vilket leder till en ökad kompetensutveckling.

### **Hyra och kostnader**

Lokalerna i fastigheten, som tidigare fungerat som projektkontor, bedöms vara fullt ändamålsenliga för verksamheterna inom Jobbtorg och kommer att upplåtas i befintligt skick.

Den totala lokalytan i byggnaden uppgår till 1904 kvm, varav 1546 kvm utgör verksamhetsyta och 358 kvm utgörs av lokaler i källarplan. Bashyra för lokalen är beräknad till 2 000 kronor per kvadratmeter, vilket innebär en årshyreskostnad om 3,8 miljoner kronor. Med tillägg för driftkostnader motsvarande cirka 400 kronor per kvadratmeter beräknas den totala hyreskostnaden uppgå till cirka 4,4 miljoner kronor per år.

Kostnader för flytt, it, lås och larm samt eventuellt kompletterande inköp av inventarier och möbler och separat tecknande av avtal för sophantering tillkommer. Förvaltningen beräknar att kunna inrymma samtliga lokalkostnader inom ordinarie budget.

Då inflyttningen beräknas att ske etappvis kommer verksamheterna erlagga hyra först när de är etablerade i lokalerna. Fastighetsägaren är densamma på Träskolevägen som för de lokaler som DEV och Jobbtorg Unga Globen lämnar och därför kommer inga dubbelhyror att uppstå för dessa lokaler.

Vad gäller verksamheten för Insatser som finns i lokaler vid Ranhammarsvägen i Ulvsunda så innebär en flytt till lokaler i Transformatorn att befintliga lokaler kan sägas upp. Lokalerna har omfattande arbetsmiljö- och säkerhetsproblem samt stort renoveringsbehov. Den fördubbling av hyreskostnaderna som skulle bli följden av en ombyggnad i Ulvsunda bedöms inte som ekonomiskt försvarbar ur ett långsiktigt och strategiskt perspektiv, när möjligheter tillsamverkan i lokaler på Träskolevägen finns.

Uppsägningen av hyresavtalet i Ulvsunda innebär dock att tomgånghyra kan uppstå för verksamheten. Det befintliga avtalet löper från och med 1 januari 2019 till och med 31 december 2021 och den totala hyreskostnaden för perioden uppgår till 2,4 miljoner kronor. Arbetsmarknadsförvaltningen har löpande samråd med fastighetsägaren med avsikt att lokalen och kostnaden ska kunna övertas av annan hyresgäst snarast möjligt.

Verksamheterna DEV, Arbetslag och Stockholmsvårdar som står utan lokaler skulle behöva flytta in redan under april månad. Preliminärt planeras att verksamheterna Jobbtorg Unga Globen och Insatser (Ulvsunda) flyttar in under juni månad för att kunna starta upp sina verksamheter i augusti.

De hyreskostnader som beräknas uppstå för verksamheterna under 2019 preliminärt uppgå till 2,8 miljoner kronor.

Arbetsmarknadsförvaltningen kommer att betala en hel årshyra för lokalerna tidigast när samtliga verksamheter finns på plats och lokalerna tagits i anspråk fullt ut. Först då föreslås det nya hyresavtalet börja löpa.

#### Sammanställning av det nya avtalet (kostnad per år)

|                      | <b>Träskolevägen 17</b>                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsägare      | S:t Erik markutveckling AB                                                                   |
| Fastighetsbeteckning | Isterbandet 6                                                                                |
| Lokalens yta (kvm)   | Cirka 1904 kvm, varav<br>1546 verksamhetsyta, 358 biyta                                      |
| Inflytt              | Prel. från 2019-04-01                                                                        |
| Hyrestid             | 5 år                                                                                         |
| Förlängning          | 3 år                                                                                         |
| Anpassningar         | Lokalen, som är i gott skick och<br>bedöms vara ändamålsenlig, hyrs<br>in i befintligt skick |
| Hyra/år              | ca 3,8 mkr                                                                                   |
| Värme/kyla/skatt/ el | ca 400 kr/kvm                                                                                |
| Tot. per år:         | ca 4,4 mkr                                                                                   |

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomistaben i samarbete med Jobbtorg Stockholm. Ärendet har samverkats med de fackliga parterna.

#### Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Utifrån behovet av lokaler som finns inom verksamheter inom Jobbtorg Stockholm bedömer arbetsmarknadsförvaltningen att stora effektivitetsvinster kan uppnås genom att flera enheter inom verksamhetsområdet samlokaliseras.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår därför att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna ny lokalinhyrning inom Jobbtorg Stockholm gällande lokal, benämnd Transformatorn, belägen vid Träskolevägen 17 i Slakthusområdet.

Vidare föreslår arbetsmarknadsförvaltningen att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår även att nämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.

---

### **Bilagor**

1. Byggnadshistoria
2. Skissutkast – inplacering av verksamheterna
3. Hyreskostnadsförslag