



Handläggare: Lena Holmdahl
Telefon: 08-508 14 066

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förhyrning av administrativa lokaler

Förslag till beslut

1. Förvaltningens förhyrning av nya kontorslokaler vid Globenområdet, Palmfeltsvägen 13 godkännes.
2. Stadsdelsdirektören ges bemyndigande att genomföra slutförhandling och teckna avtal till en maximal kostnad i enlighet med i ärendet upptagna hyresvillkor.
3. Till kommunstyrelsens ekonomiutskott med hänvisning till vad som anförts i tjänsteutlåtandet hemställa att förhyrning godkännes.

Gillis Hammar
Stadsdelsdirektör

Lena Holmdahl
Ekonomichef

Sammanfattning

Förvaltningen disponerar i dag ett antal olika lokaler för administration och myndighetsutövning. Den totala hyreskostnaden är idag drygt 13 mnkr exkl. lokalerna för flyktingmottagning och Arbetsforum sydost. Förvaltningen redovisar i detta ärende olika alternativ men förordar en förhyrning av *Palmfeltsvägen 13*, i Globenområdet, då det är det mest fördelaktiga alternativet såväl ekonomiskt som praktiskt. Den hyra som för närvarande är offererad ligger på en total årskostnad av 8,5 mnkr inkl värme och tillägg (fastighetskatt och moms tillkommer). En hyresrabatt på 3,0 mnkr har erhållits för år 1. Genom att hyra Palmfeltsvägen 13 skulle kostnaderna minska med cirka 4-5 mnkr per år jämfört med 2007 års nivå.

Box 81, 121 22 JOHANNESHÖV
Besöksadress Årstavägen 56A
Telefon 08-508 14 000.
e-post@enskede-arsta.stockholm.se

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomiavdelningen. De fackliga organisationerna har löpande fått information i ärendet under våren och sommaren och MBL-förhandling har genomförts den 14 augusti.

Bakgrund

Förvaltningen disponerar i dag ett antal olika lokaler för administration och myndighetsutövning. Den totala hyreskostnaden är idag drygt 14,2 mnkr inklusive redan uppsagda lokaler. Detaljerad redovisning finns i bilaga 1. Den tidigare stadsdelsförvaltningen Vantör hade sitt huvudkontor på Rangstagatan 22 i Högdalen och den tidigare förvaltningen Enskede-Årsta hade sitt huvudkontor på Årstavägen 56 A i Årsta. Ingen av de tidigare förvaltningarna har dock kunnat rymma hela behovet av kontorsarbetsplatser i sina huvudkontor utan ett flertal annex har funnits för myndighetsutövning.

Förvaltningens redovisning

Den nya förvaltningen Enskede-Årsta-Vantör har behov av ca 250 kontorsarbetsplatser för administration och myndighetsutövning, yta för medborgarkontor/kontaktcenter och arkiv. Behovet är ca 5 800 kvadratmeter. Behovet fördelar sig på följande grupper:

Yrkesgrupp	Antal personer
Administration	70
Resursenhet	6
Kontaktcenter	10
Biståndsbedömare	42
IoF vuxna	26
IoF barn o unga	46
Ek bistånd	50
Totalt	250

Utöver detta tillkommer i dagsläget behov av cirka 23 platser för Arbetsforum sydost och 19 platser för flyktingmottagningen. Dessa verksamheter, som är belägna i Rågsved, bedrivs idag i samarbete med Skarpnäck och Farsta stadsdelsförvaltningar. På grund av för små ytor i förhållande till verksamheten är behovet av nya lokaler stort. Från 2008 kommer förmodligen stadsledningskontoret att starta ett jobbtorg inom vårt stadsdelsområde. Delar av den verksamheten bedrivs idag av Arbetsforum sydost.

Kontorsarbetsplatsernas utformning är olika beroende på om de är avsedda för ren administration, biståndsbedömning eller myndighetsutövning med besök och sekretess. Vissa platser kan tillgodoses i kontorslandskap som kräver mindre yta medan andra platser kräver större yta samt två utgångar från rummet.

Under hela våren har ett arbete pågått för att hitta olika lösningar för hur behovet av kontorsarbetsplatser ska kunna tillgodoses. Tre olika alternativ har setts över:

1. vara kvar i merparten av de befintliga lokalerna
2. bygga ut och bygga om på Rangstagatan 22 i Högdalen
3. flytta till en gemensam lokal vid Globenområdet

I detta tjänsteutlåtande redovisas de olika alternativen. Förvaltningen förordar det tredje alternativet då det är mest fördelaktigt både ekonomiskt och praktiskt. Den hyra som är offererad ligger på en total årskostnad av 8,5 mnkr inkl skatt (år 1 på 5,5 mnkr), värme och tillägg och är den långsiktigt lägsta hyresnivån under aktuell avtalstid.

Förvaltningen har jämfört hyresnivån för en femårsperiod, 2008 tom. 2012. De ackumulerade hyreskostnaderna uppgår för denna period till;

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| • Palmfeltsvägen 13 | 39,5 mnkr |
| • Befintliga lokaler | 48,6 mnkr |
| • Rangstagatan 22 (ombyggt) | 48,3 mnkr |

En jämförelse har också gjorts avseende förhyrd yta räknat per arbetsplats

- | | |
|----------------------|----------|
| • Palmfeltsvägen 13 | 24,0 kvm |
| • Befintliga lokaler | 35,2 kvm |
| • Rangstagatan | 26,0 kvm |

Alternativ 1 - utnyttja befintliga lokaler

Förvaltningen bedömer det som ineffektivt att ha kontorslokaler på flera olika adresser. Detta av flera skäl:

- svårigheter för medborgarna med transporter samt att veta vart de skall vända sig
- verksamhetsmässigt svårt att skapa en ny gemensam organisationskultur och hitta samarbetsmöjligheter mellan olika funktioner
- parallella funktioner byggs upp med vaktmästeri, reception, sammanträdesrum, förråd mm
- mycket tid går åt till transporter för olika medarbetare pga. områdets geografiska struktur.

I nedanstående förteckning redovisas de lokaler och kostnader som ingår i detta alternativ. Kostnaderna avser 2008. Eftersom ett ombyggnadstillägg på Årstavägen är slutbetald hösten 2008 sjunker kostnaden 2009 till 9,8 mnkr. 2010 sjunker kostnaden ytterligare till 9,2 mnkr när Bränningevägen 2 är uppsagd.

Adress	Verksamhet	Årskostnad 2008 tkr	Yta
Bränningevägen 2 i Årsta	Kontrakt till 091231	692	518
Årstavägen 56 A i Årsta	Administration/Ledning	3 162*	1 882
Dalens Allé i Dalen	Myndighetsutövning barn o unga	2 072	1 523
Rangstagatan 22 i Högdalen	Myndighetsutövning äldre, funktionshindrade, vuxna samt försörjningsstöd	5 322	4 583

*I hyran har hänsyn tagits till att ombyggnadstillägget är slutbetalt 2008 09 30.

Detta alternativ medför ökade personalkostnader för receptionspersonal, vaktmästartjänst mm.

Alternativ 2 - bygga ut och om Rangstagatan 22 i Högdalen

Rangstagatan 22 ägs av fastighetskontoret.

Fastigheten har behov av underhållsåtgärder samt installation av ny ventilation. Eftersom huset en gång i tiden byggdes som skola är det inte effektivt för dagens krav på kontorslokaler. Stor yta tas i anspråk för korridorer och rummen blir onödigt stora då det är stora fönster och djupa rum.

För att fastigheten ska kunna rymma cirka 250 personer krävs en utbyggnad av nya hus mellan befintliga huskroppar samt omfattande ombyggnad invändigt, bland annat en delvis ny planlösning. Det innebär att en om- och tillbyggnation kommer att pågå i cirka 1-1½ år. För att detta ska fungera krävs att det finns evakueringslokaler under tiden vilket innebär att kostnaderna under 2008 och 2009 kommer att vara i nivå med befintliga lokaler och att det först 2010 kommer ner i en lägre nivå.

Förvaltningen anser att det är mycket otillfredsställande att under en så lång tidsperiod ha pågående verksamhet i evakueringslokaler.

Förvaltningen anser vidare att det är orealistiskt att bygga till Rangstagatan 22, då det redan finns ett stort utbud av tomma kontorslokaler i söderort samt att kontorslokalerna på Rangstagatan även efter en om- och tillbyggnad inte blir yt- och kostnadseffektiva. Den tänkta tillbyggnaden skulle ske på tidigare obebyggda gårdar till Rangstagatan 22.

Kostnaden för att bygga om och till fastigheten är osäker beroende på oförutsedda kostnader i samband med om- och tillbyggnad samt evakuering. I den offert som erbjudits från fastighetskontoret ligger hyresnivån på 1300 kr/kvm exkl. skatt, värme och tillägg. Investeringarna uppgår enligt uppgift till ca 30 mnkr. Vid en hyra på 1400 kr/kvm inkl

tilllägg beräknas hyran till 9,1 mnkr. Denna preliminära hyresnivå nås först 2010. Till detta kommer ökade kostnader i samband med evakuering av Rangstagatan.

Alternativ 3 - flytta till Globenområdet

I förvaltningens arbete med att hitta ett nytt förvaltningskontor har följande faktorer varit viktiga:

- tillgänglighet för medborgare och personal
- effektiva lokaler som kan tillgodose kontorsarbete och besök för både administrativ och myndighetsutövande personal
- att samla förvaltningens arbete med ledning, administration och myndighetsarbete
- hyreskostnaden

Förvaltningen har under våren fört diskussioner med Newsec som förvaltar flertalet av kontorslokalerna i och kring Globen. Förvaltningen har nu fått offert och planritningar på två olika objekt på Palmfeltsvägen. Det mest fördelaktiga av de två alternativen är Palmfeltsvägen 13. Förvaltningen har begärt in en slutlig offert på detta objekt. Den ekonomiska redovisningen här bygger på denna offert.

Den geografiska placeringen vid Globen är bra med tanke på att både tunnelbanan och tvärbanan går där. Även de som kommer med buss från Årsta eller tunnelbana från Dalen kan lätt byta vid Gullmarsplan och ta sig en station till Globen. Globens tunnelbanestation ligger utmed samma tunnelbanelinje som t ex Högdalen och Hagsätra.

Palmfeltsvägen 13

Lokalerna är inrymda i det hus som ligger i vinkel på Palmfeltsvägen 13 och kan igenkännas genom de stora Scanskyltar som idag finns på fasaden. Fastighetsägare är Alceta. Fastigheten består av ett hus byggt i vinkel med en gemensam entré och ett gemensamt trapphus. Förvaltningen kan med detta förslag disponera det mesta av huset utom några delar på bottenvåningen.

Totalt har 5 672 kvm kontorsyta och 350 kvm arkiv offererats. Den offererade hyran ligger för närvarande på en total årskostnad av 8,5 mnkr inkl skatt, värme och tillägg. Hyra utan tillägg är för kontorsdelen 1350 kr/ kvm och för arkiv och förråd 1 000kr/kvm. En hyresrabatt med 3,0 mnkr jämnt fördelat under år 1 finns med i offerten. Den offererade hyrestiden är 5 år med 3 års förlängningstid. Om förvaltningen väljer att säga upp avtalet för avflytt efter fem år ska ett engångsbelopp om 6 375 000 kr erläggas.

Tillträde till lokalerna kan bli möjlig cirka 6 månader efter att kontraktet är påskrivet. Planerad inflyttning kan ske 2008 07 01.

Tomgångshyror

Vid en förhyrning av lokalerna på Palmfeldtsvägen kommer förvaltningen att avveckla befintliga lokaler. En förutsättning är att hyresavtalet med fastighetskontoret avseende

Ragnstagatan 22 kan avvecklas. Stadsdelsförvaltningens förslag till avveckling av hyreskontraktet för Rangstagatan grundar sig på det behov av upprustnings som finns. I bilaga finns lokalförteckning med aktuella kontraktstider, hyresnivåer och användningsområde. Bilaga 1.

Vid en flytt den sista juni 2008 uppstår tomgångshyror med totalt 3,8 mnkr samt en restkostnad på 1,6 mnkr. Förutom detta tillkommer tomgångshyror för Rangstagatan.

Tomgångshyrorna fördelar sig enligt följande:

För lokalerna på Årstavägen och på Dalens Allé löper båda kontrakten ut för avflyttning 2008 09 30. Tomgångshyror för dessa två lokaler och restkostnad för Dalens Allé uppgår till ca 3,0 mnkr, varav 1,6 mnkr är restkostnad.

På Rågsvedsvägen och Hardemogatan sitter idag Arbetsforum Sydost och flyktingmottagningen. Tomgångshyror för dessa två lokaler vid en flytt till Ragnstagatan är knappt 1,1 mnkr varav 0,9 avser Rågsvedsvägen. Verksamheten är trångbodd och en förändring till bättre lokaler behöver ske. Ett alternativ vore att flytta den ena av verksamheten till en annan lokal, tex. Bränningevägen 2 i Årsta, som tomställs från 2008 01 01.

När det gäller Bränningevägen tomställs den 2008 01 01. Lokalen används idag endast för arbetet med övertaliga och när detta är slutfört skall lokalen avvecklas. Uppsägning av Bränningevägen 2 kommer att kosta 1,4 mnkr då hyrestiden löper till 2010- 12- 31. Beräknad tomställningstid är två år och denna tomgångskostnad som uppstår är inte avhängig flytt av förvaltningskontor utan som ett resultat av färre tjänster i samband med sammanslagningen av förvaltningarna. Tomställningen uppstår även om alternativet med befintliga lokaler används.

En förfrågan har även kommit från landstinget då psykiatrien har behov av evakueringslokaler då de planerar en ombyggnad. De behöver från februari/mars 2008 och 1 ½ år framåt ca 1 500 -1900 kvm. Då de känner till lokalöversynen så avvaktar landstinget ett besked från förvaltningen. En tillfällig uthyrning av t.ex. Årstav. 56 skulle minska tomgångshyrorna med 0,9 mnkr.

Förvaltningen kommer vid en förhyrning av Palmfeldtsvägen därför att ansöka om 2,9 mnkr för tomgångshyror och 1,6 mnkr för restkostnader ur centrala medelsreserven om ekonomiutskottet godkänner föreslagen förhyrning.

Förvaltningen kommer vid fortsatt verksamhet i befintliga lokaler ansöka om 1,4 mnkr för tomgångshyra för Bränningevägen 2.

Rangstagatan 22

Förvaltningen har ett hyresavtal med fastighetskontoret för Rangstagatan 22 som löper till 2010 03 30. Under perioden juli 2008 till mars 2010 uppgår hyran till 9,3 mnkr. En förutsättning för en flytt av huvudkontoret till Palmfeltsvägen är att tomgångshyror i den storleksordningen inte uppstår. Ett alternativ i översynen har varit att se över om Rangstagatan kan användas för att samla annan verksamhet som stadsdelsförvaltningen bedriver och som behövs i området. En möjlighet som övervägts har varit att samla Arbetsforum Sydost, flyktingmottagning, öppenvård för Individ och Familj samt att öppna en förskola om fyra avdelningar.

Då upprustning av eftersatt underhåll är omfattande och kräver stora investeringar föreslår förvaltningen istället att stadsdelsförvaltningen får möjlighet att häva kontraktet och lämna fastigheten. Fastigheten på Rangstagatan 22 är i behov av upprustning. Exempel på sådant som behöver åtgärdas är att ventilationen måste byggas om och att stammar i fastigheten måste bytas ut. Detta upprustningsbehov beror på eftersatt underhåll och behöver utföras oavsett ombyggnad i övrigt.

Om stadsdelsförvaltningen får möjlighet att lämna Rangstagatan har staden möjlighet att välja att använda fastighetens läge till andra ändamål. Läget är centralt i Högdalens Centrum och är attraktivt för såväl kommersiella lokaler som bostäder. Detta skulle också tillföra Högdalens centrum ytterligare kvalitéer.

Övriga kostnader

Förvaltningen är väl medveten om att nya lokaler även medför kostnader för själva flytten både vad det gäller transporter, anpassning av möbler och dragnig av t ex IT och telefoni. För cirka hälften av våra befintliga kontorsarbetsplatser är möblemanget i sådan utformning att de kan användas i de nya lokalerna. Någon samlad beräkning av hela flytten är i nuläget inte gjord.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen förordar, i enlighet med vad som redovisas i detta ärende, en förhyrning av nya kontorslokaler på Palmfeltsvägen 13. Förvaltningen bedömer att det finns ekonomiskt utrymme för ett byte av lokaler då bland annat den nya förvaltningsorganisationen i sig innebär mindre kostnader. Den offererade hyran ligger på en årskostnad av 8,5 mnkr (år 1, 5,5 mnkr) vilket i jämförelse med att sitta kvar i befintliga lokaler under de närmaste fem åren utgör en lägre kostnad med 9,1 mnkr. Minskningen motsvarar en minskad hyreskostnad för förvaltningen på drygt 1,8 mnkr per år i snitt under femårsperioden.

Förvaltningen kommer att ansöka om tomgångshyror och restkostnad på 4,5 mnkr vid förhyrning i Globenområdet alternativt 1,4 mnkr om förvaltningen blir kvar i befintliga lokaler.



Vid beräkning av kostnadsminskningen vid en förhyrning i Globen tas ej tomgångshyra för Bränningevägen med. Dessutom bedöms landstingets intresse vara seriöst av att hyra lokaler, vilket innebär att 0,9 mnkr förväntas i intäkter.

Efter avräkning uppstår en nettokostnadsminskning för femårsperioden med 6,0 mnkr.

Jämfört med nuvarande kostnader för förvaltningslokaler innebär det en kostnadsminskning med cirka 4-5 mnkr per år.

Vägledande principer för ett byte av lokaler har framför allt varit ökad tillgänglighet för medborgare och personal men också mindre kostnader för administration som i sin tur kan ge ett ökat utrymme för kärnverksamheterna. Om förvaltningen kan sitta samlat skapas bäst förutsättningar för låga administrativa kostnader. För 2008 innebär en flytt en del engångskostnader men från och med 2009 och framåt minskar kostnaderna.

En förutsättning för ovanstående kalkyl är dock att hyresavtalet för Rangstagatan 22 hävs.

Bilagor

1. Förteckning över befintliga kontorslokaler