

Handläggare: Håkan Serdén
Telefon: 08 - 508 01 114

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Nya förvaltningslokaler för Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner för egen del förhyrning av ny förvaltningslokal på Borgarfjordsgatan 14 i Kista i enlighet med i ärendet redovisade hyresvillkor och ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtalet.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott att förhyrningen godkänns.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Olle Johnselius
stadsdelsdirektör

Verner Stadthagen
administrativ chef

Håkan Serdén
kanslichef

Sammanfattning

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning inrättades halvårsskiftet 2007. En förutsättning för att den nya fusionerade förvaltningen ska kunna fungera effektivt är att kontoret kan samlas på ett ställe i en förhyrning. Ingen av de nuvarande huvudkontoren i Rinkeby respektive Husby har förutsättningar för att inrymma hela den nya förvaltningen. Likaså har inget av kontoren ett från ett klientperspektiv optimalt kommunikationstekniskt läge. Mot den bakgrunden har förvaltningen sökt och funnit lokaler i Kista arbetsområde på Borgarfjordsgatan 14 som klarar dessa behov. Inflyttning i de nya lokalerna kan ske till månadsskiftet november/december 2008. De årliga samlade hyreskostnaderna i 2008 års hyresnivå för administrationen minskar från cirka 15,3 mnkr till cirka 13 mnkr eller med cirka 2,3 mnkr. Vidare kan de årliga kostnaderna för administrationen minskas med minst 2 mnkr. Härtill kan en stor del av personalens arbetsinsatser effektiviseras.

Vägledande för detta ställningstagande har framförallt varit god tillgänglighet för klienter och anställda samt lägre kostnader för administration. Om förvaltningen kan samlas i en lokalisering skapas bäst förutsättningar för låga administrativa kostnader, vilket i sin tur kan ge ökat utrymme för satsningar inom kärnverksamheterna. För år 2008 medför en flytt vissa engångskostnader, men från och med år 2009 och framåt minskar kostnaderna påtagligt.

Bilaga

MBL-protokoll 2008-01-14

Ärendets syfte och beredning

Ärendet syftar till att få erforderliga beslut av kommunstyrelsens ekonomiutskott och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd så att förvaltningen kan teckna hyresavtal för ett samlat förvaltningskontor. Härigenom förväntas en mer rationell lokallösning som medför inte bara lägre kostnader för administration och lokaler utan även förutsättningar för ett effektivare arbetssätt.

Ärendet har beretts inom kansliavdelningen. Förvaltningen har i detta arbete fortlöpande anlitat och samrått med en fristående konsult. De fackliga organisationerna har under sommaren och hösten löpande fått information i ärendet inom ram för en facklig referensgrupp. Gruppen har bland annat lämnat synpunkter vid framtagandet av ett lokalprogram för ett samlat förvaltningskontor samt givits möjlighet att på plats studera den lokalförhyrning som föreslås i detta ärende. Förhandling enligt MBL har ägt rum den 14 januari. Protokoll bifogas (bilaga).

Bakgrund

Förvaltningen disponerar för närvarande ett antal lokaler för administration och myndighetsutövning. De två större lokalförhyrningarna utgörs av de tidigare huvudkontoren för dåvarande Rinkeby respektive Kista stadsdelsförvaltning. Huvudkontoren är belägna i Rinkeby respektive Husby. Ingen av de tidigare förvaltningarna har kunnat rymma hela behovet av kontorsarbetsplatser i sina respektive huvudkontor utan ett antal annex har funnits. Vissa av dessa har kunnat avvecklas som en följd av fusionen av de båda förvaltningarna vid halvårsskiftet 2007 och därmed sammanhängande minskning av cirka 100 befattningar. Trots att de båda huvudkontoren efter omflyttningar nu är fullt utnyttjade kvarstår några annex.

Av det ovan framförda framgår indirekt att det inte föreligger möjligheter att samla hela den nya förvaltningen i ett av huvudkontoren. Eventuella tillbyggnader för att åstadkomma detta är inte heller möjliga av såväl detaljplanemässiga som ekonomiska skäl. Båda byggnaderna är dessutom orationella att använda som kontor. De är ursprungligen uppförda för bostadsändamål. Förvaltningsbyggnaden i Rinkeby omfattar 36 kvadratmeter per anställd. Motsvarande värde i Husby kan anges till 33 kvadratmeter. I nyuppförda kontorslokaler redovisas vanligen 18-25 kvadratmeter per anställd. Adress, yta, årshyra m.m. för respektive objekt som kan avvecklas anges i följande tabell.

Lokaler och lokalkostnader förvaltningen kan avveckla

<u>Administrativa lokaler</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Årshyra (kr)(år 2008)</u>
Rinkeby allé 18 (Fastighetsk.)	6069	7 155 334 (36 kvm/anställd)
Trondheimsg. 11 (Sv.Bo.)	5565	7 566 717 (33 kvm/anställd)
Edward Griegsg. 9 (Sv.Bo.)	525	404 780 (Socialpsykiatri)
” ” ”	192	159 640 (Socialpsykiatri)
Summa	12 351 kvm	15 286 471 kr (1 237 kr/kvm)

Förvaltningens redovisning

Antal arbetsplatser och lokalprogram

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har behov av att inrymma ca 360 kontorsarbetsplatser för administration och myndighetsutövning i ett samlat huvudkontor. Häri innefattas även 11 landstingsanställda inom ram för ett sedan tidigare etablerat samarbete med Stockholms läns landsting vad gäller vård av missbrukare. Dessutom ingår även några arbetsplatser för Järvalyftet och Järva nyföretagarcenter. Lokalerna behöver även omfatta yta för arkiv.

Ett av förvaltningen upprättat lokalprogram redovisar en programyta eller ett nettobehov om ca 5 500 kvadratmeter – d.v.s. exklusive kommunikationsytor samt sanitetsytor enligt norm. Bruttobehovet inklusive dessa ytor kan uppskattas till i storleksordningen 7 000 kvadratmeter eller 19 kvm/arbetsplats vid nyproduktion och mellan 7 500 – 8 500 kvadratmeter eller i storleksordningen 21 – 24 kvm/arbetsplats vid anpassning av en befintlig kontorsbyggnad.

I lokalprogrammet varierar kontorslokalernas utformning beroende på om de är avsedda för ren administration, biståndsbedömning eller myndighetsutövning med besök och sekretess. Vissa arbetsplatser kan tillgodoses i kontorslandskap som kräver mindre yta, medan andra platser kräver större yta genom enskilda rum med två utgångar från rummet.

Sökprocessen

Under försommaren och hösten 2007 har förvaltningen arbetat med att försöka hitta en samlad lokallösning för den nya fusionerade förvaltningen. Av skäl som ovan redovisats framstod det redan från början klart att ingen av de befintliga huvudkontoren kan rymma hela den nya vidgade förvaltningen. Lokaliseringen av ett gemensamt huvudkontor för hela stadsdelsområdet kräver ur ett klientperspektiv ett gott kommunikationstekniskt läge inte minst vad gäller allmänna kommunikationer. Förvaltningen bedömer att det optimala läget för en ny förvaltningsbyggnad därför är med närhet till buss och tunnelbana vid Kista centrum.

Förvaltningen har under den nämnda perioden studerat ett dussintal olika lediga objekt i Kista samt ett på gränsen till Husby. Fyra av objekten har studerats närmare vad gäller en möjlig lokalanpassning för förvaltningens behov. Skissritningar har upprättats med utgångspunkt från lokalprogrammet. För två av dessa objekt har förvaltningen fört förhandlingar med fastighetsägaren som lett fram till kontraktsförslag.

Borgarfjordsgatan 14

Förvaltningen bedömer att det bästa lokaliseringsalternativet med därtill knutna hyresvillkor är lokaler på Borgarfjordsgatan 14 i Kista arbetsområde mellan Kista C/Kista T-bana och Kista gård. Gångavståndet från spärrarna på Kista T-banestation och Kista busstorg är ca 400-500 meter. Buss 514 med direktförbindelse till Rinkeby har busshållplats utanför fastigheten. Norr och nordväst om den föreslagna lokaliseringen kommer under de närmaste åren bostadsområdena Kista gård och Kistahöjden att uppföras.

Ägare till fastigheten är Reykjavik 2 AB, som i sin tur ägs av Jarl Asset Management AB. Jarl AM är delägare i det konsortium som fått förtroendet att uppföra den nya Hotell- och kongressanläggningen mellan Stockholms central och Stockholms stadshus. Den offererade ytan omfattar 7 182 kvadratmeter. Ytan är fördelad på i huvudsak tre hela sammanhängande våningsplan med goda kommunikationsmöjligheter däremellan och med reception och arkiv i ett entré-/souterrängplan. Genom att del av ytan nyproduceras och resterande del har begränsningar endast vad avser stomkonstruktionen kan ytan per anställd begränsas till knappt 20 kvm/arbetsplats.

Den offererade hyreskostnaden grundar sig på ett sjuårigt hyresavtal. Årshyran år 1 exklusive värme/kyla och fastighetsskatt uppgår till 11 706 000 kronor eller 1 630 kr/kvm. Totalhyran år 1 inklusive nämnda tillägg uppgår till 12 995 000 kronor eller 1 809 kr/kvm. Hyresnivån för lokaler av motsvarande storlek och läge i Kista arbetsområde anges av på fastighetsmarknaden verksamma till för närvarande i storleksordningen 1 600 – 1 800 kr/kvm och år exklusive tillägg för fastighetsskatt, kyla och värme. I Kista Science Tower och närmast Kista Galleria ligger hyrorna på en än högre nivå. Vakanserna minskar i Kista och vakansgraden bedöms fortsätta minska under kommande år. Förvaltningen bedömer med stöd av den anlitade konsulten att avtalet tecknas på en mycket konkurrenskraftig nivå.

Det offererade kontraktet löper från den 1 december 2008 till och med den 30 november 2015. Förtida tillträde två månader före hyrestidens början medges för hyresgästens egna installationer. Likaså beräknas inflyttning kunna påbörjas en eller ett par veckor före hyrestidens början. Det totala hyresåtagandet under hela kontraktstiden – d.v.s. inklusive värme/kyla/fastighetsskatt och beräknade indextillägg - uppgår till drygt 97 miljoner kronor eller i genomsnitt 1 884 kr/kvm/år. Motsvarande kallhyra med beräknade indextillägg kan anges till 1 702 kr/kvm/år. Den totala lokalkostnaden per arbetsplats och år kan på motsvarande sätt anges till 38 tkr respektive 34 tkr.

Med hänsyn till den yteffektiva lösningen och i princip nybyggnadsstandard i god överensstämmelse med det upprättade lokalprogrammet, bedömer förvaltningen det offererade objektet med därtill knutna hyresvillkor som godtagbart.

Jämförelseobjekt

Det andra objekt förvaltningen studerat fram till ett kontraktsförslag har ett sämre kommunikationstekniskt läge inom stadsdelsområdet för såväl klienter som anställda. Objektet omfattade samma bruttoyta men ytan fördelades på tre byggnadskroppar och fler våningsplan, vilka dessutom inte hängde samman. Den offererade hyreskostnaden var visserligen något lägre (800 tkr/år), men det bättre läget, den väsentligt högre ytstandarden och den väsentligt mer effektiva och välarronderade lokallösningen på Borgarfjordsgatan 14 uppväger denna skillnad mer än väl.

Besparingar och effektiviseringar

Genom den i detta ärende föreslagna lokaliseringen till ett samlat förvaltningskontor på Borgarfjordsgatan 14 beräknas besparingar uppstå genom såväl en lokaleffektivisering som en administrativ effektivisering.

Lokalanvändningen kan minskas från 12 351 kvm till 7 182 kvm eller med 5 169 kvm (-42 %). Som en följd härav minskar också ytan per anställd från drygt 34 kvm till 20 kvm eller med ca 14 kvm (-41 %) per anställd. Hyreskostnaden per år minskar på motsvarande sätt från ca 15,3 mnkr till ca 13 mnkr eller med nära 2,3 mnkr (-15 %). Nämnade uppgifter kan åskådliggöras i tabell enligt följande:

<u>Administrativa lokaler</u>	<u>Yta (kvm)</u>	<u>Årshyra (kr)(år 2008)</u>
Lokaler som avvecklas i Rinkeby och Husby	12 351 kvm	15 286 471 kr (34 kvm/arb.plats)
Lokaler som tillkommer (Borgarfjordsg. 14)	7 182 kvm	12 995 000 kr (20 kvm/arb.plats)
Skillnad	-5 169 kvm	-2 291 471 kr (-14 kvm/arb.plats)

Genom att inrätta ett gemensamt förvaltningskontor uppstår både direkta och indirekta administrativa besparingar. De direkta besparingarna uppstår genom att endast en reception och ett vaktmästeri erfordras istället för två vardera samt att städkostnader för en avsevärd meryta bortfaller. Denna besparing kan anges till lönekostnaderna för två vaktmästare, en ordningsvakt samt två städare eller i storleksordningen 2 mnkr per år.

Härutöver tillkommer indirekta besparingar genom att förvaltningen inte längre drabbas av ett produktionsbortfall som beror på att många anställda i tjänsten nu måste resa mellan förvaltningsbyggnaderna, eftersom kontoret nu är uppdelat på två adresser i två stadsdelar. Detta produktionsbortfall är svårt att bedöma men föreligger otvetydigt och kan kanske uppskattas på följande sätt. Om varje anställd vid förvaltningskontoren i genomsnitt reser minst en timme i veckan mellan kontoren kan årskostnaden härför vid en genomsnittlig lönenivå uppskattas till i storleksordningen 4 mnkr.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att dess hyreskostnader och administrativa kostnader kan minskas med drygt 4 mnkr per år. Om även hänsyn tas till en möjlig effektivisering genom ett minskat produktionsbortfall kan effektiviseringen anges till i storleksordningen det dubbla.

Flyttkostnader

En flytt av 360 arbetsplatser till en ny lokalisering medför kostnader av olika slag. Dels uppstår rena speditjonskostnader, dels kostnader för inköp av till de nya lokalerna anpassad ny inredning och utrustning – i huvudsak möbler (skrivbord) och IT-installationer (serverrum och ledningsdragning) samt det skalskydd som hyresgästen svarar för. Förvaltningen har reserverat medel för detta i budgeten för år 2008.

Tomgångshyror

Förvaltningen beräknar kunna tomställa de nuvarande förvaltningsbyggnaderna till den 1 december 2008. Förvaltningen hyr byggnaderna av Stockholms stads fastighetskontor och AB Svenska Bostäder. Förvaltningen har sagt upp hyresavtalen i förtid och förutsätter att den blir hyresbefriad för dessa lokaler från och med den 1 december 2008. Om så inte skulle bli fallet kommer förvaltningen att hos kommunstyrelsen ansöka om ersättning för tomgångshyror. Förvaltningen bedömer att det torde föreligga goda möjligheter att snabbt omdisponera dessa för annan användning – till exempel åter till bostäder.

S

Förvaltningens förslag

Förvaltningen förordar, i enlighet med vad som ovan redovisats i detta ärende, att nya lokaler för en samlad förvaltning hyrs på Borgarfjordsgatan 14 i Kista. De årliga hyreskostnaderna minskar med cirka 2,3 mnkr i 2008 års hyresnivå. Vidare minskar de årliga kostnaderna för administrationen med minst 2 mnkr. Härtill kan en stor del av personalens arbetsinsatser effektiviseras.

Vägledande för detta ställningstagande har framförallt varit god tillgänglighet för klienter och anställda samt lägre kostnader för administration. Om förvaltningen kan samlas i en förhyrning skapas bäst förutsättningar för låga administrativa kostnader, vilket i sin tur kan ge ökat utrymme för satsningar inom kärnverksamheterna. För år 2008 medför en flytt vissa engångskostnader, men från och med år 2009 och framåt minskar kostnaderna påtagligt.
