



Handläggare: Susanna Kihlberg
Telefon: 08-508 33 577

Till
Utbildningsnämnden
2011-06-16

Inhyrning av kontorslokaler för EKT-avdelningen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till att teckna ett hyresavtal för tiden 2011-09-05 till och med 2014-09-30, med möjlighet till förlängning, avseende 825 kvm i fastigheten Glasbruket 3 (Hantverkargatan 3 A-B plan 3) till en årlig hyreskostnad om ca 2,5 mnkr om kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
2. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Glasbruket 3.
3. Omedelbar justering

Thomas Persson
Förvaltningschef

Agnetha Styrwoldt-Alfheim
Avdelningschef
Administrativa avdelningen

Johanna Engman
Avdelningschef
Kvalitets- och ekonomi-
avdelningen

Sammanfattning

Med anledning av utbildningsförvaltningens omorganisation har en översyn av lokalutnyttjandet och behovet av arbetsplatser gjorts. Samverkan har skett via APT och SVG. Utbildningsförvaltningen föreslår att revisorskollegiets nuvarande lokaler hyrs för att lösa inplaceringen av de avdelningar som bildas i den nya organisationen.¹

¹ Protokoll nr 04 extra SVG 2011-04-01

Idag hyr revisorskollegiet en lokal om 825 kvm för ca 50 arbetsplatser på Hantverkargatan 3 A-B, plan 3. Revisorskollegiet har för avsikt att lämna lokalerna vid månadskiftet augusti/september 2011. Fastighetskontoret, som äger fastigheten Glasbruket 3, 1 tr, är positiva till att teckna ett hyresavtal med utbildningsförvaltningen avseende lokalen som revisorskollegiet lämnar.

Bakgrund

Följande administrativa lokaler berörs av omorganisationen:

Adress	Kvm	Hyrestid t o m	Hyra per år	Hyra/kvm
H3A-B pl 2, bv	1 030	2013-09-30	2 482 300 kr	2 410 kr
H3A-B pl 3, 1 tr	250	Omförhandling pågår	560 757 kr*	2 597 kr
H3A-B pl 5	329	Löpande 9 mån	792 888 kr	2 410 kr
H2F	4588	Omförhandling pågår	12 373 836 kr*	2 697 kr
Hornsgatan 124	341 (av tot 2084)	2014-09-30	712 751 kr	2 090 kr
Hornsgatan 124	1 192 (av tot 2084)	2014-09-30	2 485 937 kr	2 085 kr
Totalt	7 730		19 408 469 kr	2 510 kr

*) Avser ny begärd hyra från och med 1 oktober 2011.

Omflyttning med anledning av omorganisationen

I utbildningsförvaltningens nya organisation bildas en ny avdelning med namnet Ekonomi-, kvalitets- och tillhandahållaravdelningen (EKT-avdelningen).² EKT-avdelningen kommer att omfatta ca 80 anställda som i dagsläget har sina arbetsplatser lokaliserade på Hantverkargatan 2 F. Utbildningsförvaltningen har vid ett extra SVG den 1 april 2011 föreslagit att EKT-avdelningen ska inrymmas i dels redan inhyrda lokaler i fastigheten Glasbruket 3 med adress Hantverkargatan 3 A-B, plan 2 (bv, 1 030 kvm) och 3 (1 tr, 250 kvm), dels lokaler för vilka ett inhyrningsavtal måste tecknas på samma adress, våningsplan 3, 1 tr.

EKT-avdelningen kommer således efter flytten att sitta samlat i de lokaler som idag nyttjas av avdelningen för enskilt driven och fristående verksamhet och av personalavdelningen. Personalavdelningen som idag sitter på övrig inhyrd yta i samma lokal är planerad att flytta över till Hantverkargatan 2 F.

Hantverkargatan 3 A-B, plan 5 som rymmer ca 20 arbetsplatser ska avvecklas och hyresavtalet sägas upp.

Vuxavdelningen, som idag nyttjar 1 192 kvm av totala 2 084 kvm på Hornsgatan 124 övergår i och med omorganisationen till arbetsmarknadsnämnden. Därmed övergår även hyran avseende nyttjad area till att belasta arbetsmarknadsnämnden.

² Ny avdelningsorganisation inom utbildningsförvaltningen – version 2, sid 7, DNR 10-041/7802

Gymnasieslussen, som idag nyttjar 341 kvm av totala 2 084 kvm på Hornsgatan 124 flyttas till del över till Hantverkargatan 2 F. Därvid frigörs ca 7 arbetsplatser från gymnasieslussens nuvarande kontorslokal. Fyra arbetstagare tillhörande gymnasieslussen stannar kvar. Utbildningsförvaltningen arbetar för att överlåta överyta på Hornsgatan 124 i förtid.

Omflyttningen frigör även 23 arbetsplatser på Hantverkargatan 2 F vilka kommer att nyttjas av tillfälliga projektarbetare såsom lärare, expertlärare, rektorer samt interna och externa konsulter. Vidare kommer omflyttningarna att resultera i ett ökat antal mindre mötesrum och färre arbetsplatser per storrum, vilket är en anpassning av lokalutnyttjandet till rådande kapacitet avseende ventilation.

Utgångspunkten³ för omflyttningarna har varit att

- flytta så få som möjligt
- inte flytta tre utrymmen/arbetslokaler med speciella arkivskåp utan låta den personalen sitta kvar i nuvarande arbetslokaler
- samla förvaltningsledningen på ett plan
- samla personalen på respektive avdelning så långt det är möjligt inom ”samma yta”

2012 kommer omfattningen av inhyrningsbeståndet att se ut enligt följande under förutsättning att inhyrning medges:

Adress	Kvm	Hyrestid t o m	Hyra / år **	Hyra/kvm
H3A-B pl 2, bv	1 030	2013-09-30	2 531 946 kr	2 458 kr
H3A-B pl 3, 1 tr	825	2014-09-30	2 552 209 kr	3 093 kr
H3A-B pl 3, 1 tr	250	Omförhandling pågår	649 250 kr*	2 597 kr
H2F	4588	Omförhandling pågår	12 373 836 kr*	2 697 kr
Hornsgatan 124	341 (av tot 2084)	2014-09-30	725 665 kr	2 128 kr
Totalt	7 034		18 832 906 kr	2 677 kr

**) Hyran har räknats upp med index baserat på okt 2005 respektive 2010 enligt avtal varvid inflationen antas uppgå till 2 % per år.

³ Protokoll nr 04 extra SVG 2011-04-01



2015 kommer omfattningen av inhyrningsbeståndet att se ut enligt följande:

Adress	Kvm	Hyrestid t o m	Hyra / år **	Hyra/kvm
H3A-B pl 2, bv	1 030	2016-09-30	2 686 850 kr	2 608 kr
H3A-B pl 3, 1 tr	825	2017-09-30	2 695 342 kr	3 267 kr
H3A-B pl 3, 1 tr	250	2017-09-30	649 250 kr*	2 597 kr
H2F	4588	Omförhandling pågår	12 373 836 kr*	2 697 kr
Totalt	6 693		18 405 278 kr	2 749 kr

***) Hyran har räknats upp med index baserat på okt 2005 respektive 2010 enligt avtal varvid inflationen antas uppgå till 2 % per år.

Lokalen

Revisorskollegiet hyr idag en lokal om 825 kvm för ca 50 arbetsplatser på Hantverkargatan 3 A-B, på plan 3 ("Lokalen") men har för avsikt att lämna lokalen vid månadskiftet augusti/september 2011. Fastighetskontoret som äger fastigheten Glas bruket 3 där lokalen är belägen är positiv till att skriva av nuvarande avtal med revisorskollegiet och att teckna ett nytt hyresavtal med utbildningsförvaltningen.

Lokalen är i gott skick och Fastighetskontorets, revisorkollegiets och utbildningsförvaltningens samlade bedömning är att någon renovering av lokalen inte är nödvändig för att anpassas till utbildningsförvaltningens behov.

Utbildningsförvaltningens utgår från att det inte kommer att bli nödvändigt att investera i nya inventarier eller teknik annat än de kostnader som uppkommer i samband med flytt av it, telefoni och kontorsmaterial. Revisionskontoret kvarlämnar befintliga inventarier i lokalen och överlåter dessa till utbildningsförvaltningen utan vederlag.

Förvaltningens förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna ett treårigt hyresavtal med Fastighetskontoret med möjlighet till förlängning avseende 825 kvm i fastigheten Glas bruket 3 (Hantverkargatan 3 A-B plan 3, 1 tr) till en årlig hyreskostnad om ca 2, 5 mnkr.

För att säkerställa att ärendet snarast möjligt kommer att behandlas i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslås att utbildningsnämnden omedelbart justerar paragrafen.

Bilagor

1. Ritning över lokalen
2. Protokoll NR 04 Extra SVG 2011-04-01

Inhyrning av kontorslokaler för EKT-avdelningen

Box 22049, Hantverkargatan 2 F
Telefon 08-508 33 000