



Handläggare: Göran Karlsson  
Telefon: 08-508 09 063

Till  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Utredning av alternativ placering av stadsdelsförvaltningens administrativa lokaler**

### **Förslag till beslut**

Stadsdelnämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda flyttning av förvaltningskontoret till Odengatan 63.

Christina Rapp Lundahl  
Stadsdelsdirektör

Ulrika Klemets  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Enligt kommunstyrelsens beslut i februari om effektivisering av stadens administrativa lokaler ska nämnden utreda om förvaltningslokalerna kan flyttas till stadens lokaler i Kvarteret Spelbomskan på Odengatan 63. Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att etablera nya förvaltningslokaler på Odengatan 63 och återkomma till nämnden med en avrapportering före årsskiftet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen.

## Bakgrund

Kommunstyrelsen har den 6 februari 2013 beslutat om effektivisering av stadens administrativa lokaler. Ärendet är resultatet av ett uppdrag i budget 2012 till kommunstyrelsen och Stadshus AB om att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler.

I ärendet konstaterar stadsledningskontoret att Norrmalms nuvarande förvaltningslokaler inte är effektiva på grund av hög area per arbetsplats, att lokalerna hyrs av extern fastighetsägare och att en hög hyreshöjning har aviserats. Stadsledningskontoret förordar att en alternativ lokalisering prövas.

Stadsledningskontorets föreslår att en byggnad i kvarteret Spelbomskan, på Odengatan 63 prövas som ny förvaltningslokal. Fastighetsnämnden, som äger byggnaden, bedömer preliminärt att den efter anpassning kan rymma cirka 80 kontorsarbetsplatser. Ytterligare drygt 40 arbetsplatser behövs i så fall som komplement inom Norrmalm för att klara nämndens nuvarande behov. Kulturnämnden som i dagsläget hyr lokalerna, utreder möjligheten att flytta den nuvarande verksamheten till annan plats.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har haft inledande kontakter med fastighetskontoret som har startat en genomgång av hela fastigheten i syfte att utreda status på lokaler och installationer samt utreda vilka anpassningsmöjligheter som finns. Byggnaden är kulturmärkt med blå markering vilket är en högre kulturmärkning än nuvarande lokaler som har den lägre gröna markeringen, varför ombyggnad och anpassningar är mer begränsade i de nya tilltänkta lokalerna.

Förvaltningen har effektiviserat de nuvarande lokalerna på Tulegatan 13 genom att fr.o.m. januari 2013 återlämna 400 kvm motsvarande 13 % till fastighetsägaren. Det innebär att ytan per arbetsplats har minskat från ca 25 kvm till ca 22 kvm per arbetsplats. Totalt hyr förvaltningen 2 750 kvm av Fabegé AB. Hyreskontraktet omförhandlades under 2012. Det nya avtalet gäller i fem år med en stegvis ökning av hyresnivån som slutar på 2 800 kr per kvm år 2017, eventuell indexuppräknings tillkommer. Den genomsnittliga hyresnivån för perioden blir 2 640 kr per kvm. Hyresökningen per kvm motsvarar 27 % för hela perioden men när hänsyn tas till minskningen av lokalyta stannar totala kostnadsökningen på 11 %.



Marknadshyrorna är höga på Norrmalm och lokalkostnaderna tar en stor andel av budgeten. Förvaltningen anser att om det finns möjlighet att hyra lokaler i stadens egna fastigheter så är det en lösning att föredra.

Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för att etablera nya förvaltningslokaler på Odengatan 63 och återkomma till nämnden med en avrapportering före årsskiftet.