



PM: 2013: RI (Dnr 308-1345/2012)

## Effektivisering av stadens administrativa lokaler

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
2. Beslutet översänds till koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB för kännedom.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

### *Ärendet*

I budget för 2012 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att i samråd med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler. Vidare framgår av budget att inriktningen är att öka den stadsövergripande samordningen av lokalplaneringen.

### *Beredning*

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret i samråd med Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att staden har ansvar dels för att åstadkomma en levande innerstad dygnet runt, dels bidra till en utveckling av ytterstadsområden med få arbetsplatser. Genom förslagen i detta ärende kan insatser göras på båda dessa områden. Staden kan, genom att söka verksamhetsmässigt och ekonomiskt goda lokallösningar i ytterstaden, åstadkomma många arbetstillfällen i stadsdelar där sådana saknas.

### *Mina synpunkter*

Arbetet med att utveckla ytterstaden sker i stadens nämnder och berörda bolag samt genom Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030. Utgångspunkten är att ge alla stockholmare, oavsett var i staden man bor, förbättrad trygghet, goda utbildningsmöjligheter, fungerande näringsliv och arbetsmarknad.

Jobb och utbildning är de viktigaste utgångspunkterna för att ge varje människa möjlighet att forma sitt eget liv. Stockholm har en i många avseenden stark arbetsmarknad men samtidigt som stora delar av staden har klarat sig väl genom global finanskris och lågkonjunkturer så kvarstår utmaningen att motverka det utanförskap som vi ser i delar av ytterstaden. Att skapa förutsättningar för fler jobb i ytterstaden är en angelägen uppgift. Många arbetsgivare har genom åren valt andra platser att etablera sig än i de ytterstadsdelar där behovet av nya arbetsplatser är som störst.

Stockholms stad är en av landets största arbetsgivare. Även om många arbetstillfällen är spridda över staden finns också en mycket hög koncentration av arbetstillfällen på centralt belägna förvaltningar och bolag.

De förvaltningar och bolag staden föreslår flytta till ytterstaden är: utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen, äldreförvaltningen, överförmyndarförvaltningen, kulturförvaltningen, AB Stokab, Stockholm Vatten AB och AB Stockholmshem. Samtliga dessa arbetsplatser ligger i dag i Stockholms innerstad. Sammanlagt innebär det att ca 1500 medarbetare flyttar sina arbetsplatser från innerstad till ytterstad.

När fler personer är verksamma i en stadsdel ökar efterfrågan på varor och tjänster. Större efterfrågan på lokala tjänster ger i sin tur behov av fler anställningar i det lokala näringslivet. En positiv spiral av investeringar i lokala tjänster och varor som ger fler jobb och företag kan då skapas. Fler arbetsplatser i en stadsdel skapar också en ökad trygghet i området. De av stadens fastigheter som frigörs i innerstaden ska prövas för möjlighet att omvandlas till bostäder.

Arbetet för fler jobb och bättre förutsättningar för företagande är av avgörande betydelse för att Stockholm ska fortsätta växa. Med de omlokaliseringar av förvaltningar och bolag vi nu föreslår tar vi ett viktigt steg för att skapa fler arbetsplatser i stadens ytterstadsdelar. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
2. Beslutet översänds till koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB för kännedom.

Stockholm den 24 januari 2013

STEN NORDIN

#### *Bilaga*

Förteckning över administrativa lokaler

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Tomas Rudin (båda S) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta

1. Att i huvudsak bifalla föredragande borgarråds förslag till beslut
2. Att därutöver anför det följande

Det är glädjande att Sten Nordin och stadshusalliansen tagit till sig av vårt förslag om effektivare användning av stadens administrativa lokaler. I vår motion 2011:14 från den 21 februari 2011 framförde jag bland annat att en omflyttning av förvaltningar från innerstaden till andra platser utanför tullarna skulle bidra till att skapa en levande stad på fler platser. Såväl kontor som bostäder är nödvändiga för att skapa förutsättningar för lokal näringsverksamhet, arbetstillfällen och bidrar till en trygg och levande stadsmiljö. Vidare anförde vi att

en omflyttning skulle leda till administrativ effektivisering och minskade kostnader för stadens lokaler.

Vi vill dock poängtera vikten av att minimera möjliga negativa konsekvenser av omflyttningen. 1 500 av stadens medarbetare kommer under kommande år byta arbetsplats. Att våra medarbetare får god information och att onödigt försvårande av arbete undviks är av stor betydelse. Vidare bör även förvaltningarna garantera en god kvalitet på service och kontakt med medborgarna under övergångsperioden.

Vidare ställer vi oss frågande till om uppdraget till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB att utreda möjligheterna för bolaget att samordna stadens interna lokalbehov i bolagssektorn är förenligt med bostadsförmedlingens uppdrag. I dagsläget finansieras bostadskön helt av köavgifter och om de ska gå till förslagen samordning bör detta utredas noga.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Ambitionen att flytta ut förvaltningarna från dyra lokaler i innerstaden till mer ändamålsenliga lokaler i ytterstaden är bra. Utgångspunkten måste vara att stärka ytterstaden och bidra till att ytterstaden stärks vad gäller service, jobb och mer levande centrum. Det är viktigt att se hela ytterstaden så att det inte finns delar som glöms bort och fortsätter att föra en tynande tillvaro med allt sämre service och fler arbetslösa som resultat. Långsiktigt behövs även andra åtgärder för att stärka Stockholms ytterstad och ta tillvara den potential som finns där. Att flytta ut förvaltningar är en bit på väg.

### **Kommunstyrelsen**

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Tomas Rudin (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Inriktningen godkänns i huvudsak
2. Fastigheter i innerstaden som frigörs omvandlas till allmännyttiga hyreslägenheter
3. Utredningen om samordning av stadens interna lokalbehov ska inte finansieras med bostadssökandes köavgifter
4. Därutöver vill jag framföra följande.

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet *"Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum"* (2010). Vi har också i motionen "Levande förortscentrum" argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi, att staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum i bred lokal samverkan tar fram en utvecklingsplan.

Ska vi kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde, vilket höjer statusen i förhållande till innerstaden.

Vi går emot att bostadsförmedlingen som finansieras med de bostadssökande köavgifter ska bekosta en utredning av förutsättningar att samordna stadens interna lokalbehov.

**Särskilt uttalande** gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

I budget för 2012 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att i samråd med Stockholms Stadshus AB ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler. Vidare framgår av budget att inriktningen är att öka den stadsövergripande samordningen av lokalplaneringen.

## BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret i samråd med Stockholms Stadshus AB.

### Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Lokaler är stadens näst största kostnadspost. Stadens bolag och de nämnder som tillhandahåller lokaler ska i nära samverkan med staden, och med koncernnyttan i fokus, underlätta lokaleffektiviseringar, omstrukturering och avveckling. Det är väsentligt att stadens lokalbestånd är i balans mellan olika verksamheter och mellan tillgång och behov. Staden måste alltid ha som utgångspunkt att utveckla och anpassa lokalbeståndet på ett sätt som är mest effektivt. Inriktningen bör vara att öka den stadsövergripande samordningen av planering och operativa insatser samt finna gemensamma enhetliga lösningar.

En lokalförsörjningsplan är ett verktyg för att staden på lokal och central nivå ska kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler och den utgör ett viktigt led i arbetet att uppnå ett effektivt resursutnyttjande. En tydlig strategisk lokalförsörjning kan resultera i att staden får:

- bättre överblick över verksamheternas lokalbehov och lokalanvändning
- bättre och mer ändamålsenliga lokaler
- bättre utnyttjande av lokalresurser och därmed större ekonomiskt utrymme för stadens kärnverksamheter
- bättre tidsplanering vid behov av lokalförändringar
- bättre förutsättningar generellt för förändringsarbete

Ett effektivt utnyttjande av lokaler innebär att stadens kärnverksamheter disponerar den mängd och sorts lokaler som samtidigt är lokaliserade så att nyttan för staden som helhet optimeras. Lokaleffektivitet förutsätter således rätt mängd lokaler, i rätt tid, på rätt plats. Staden måste som följd av detta ha kunskap om nya och förändrade behov, möjligheter att klara lokalbehovet med nuvarande lokaler, var det kommer att finnas

överskott och brist på lokaler, hur lokalerna på bästa sätt kan möta hållbara mål, hur lokalerna kan användas på bästa sätt samt hur lokaleffektiviteten ser ut med mätbara mått ur olika perspektiv.

Kontoret konstaterar att för verksamhetskod 0: *Politisk verksamhet och gemensam administration*, konterades cirka 150 miljoner kronor som lokalhyror år 2011. Besparingspotentialen är därför inte obetydlig. Besparingar inom detta område är även angelägna då det kan frigöra resurser för prioriterad verksamhet i staden. Bra lokaler till rätt kostnad är viktig förutsättning för samtliga verksamheter.

Vad gäller administrativa lokaler så kan begreppet "administrativ lokal" tolkas olika. Ofta finns det gråzoner varför det inte alltid är ett entydigt begrepp. Ett huvudkontor för en stadsdelsnämnd inkluderar vanligtvis, utöver rena administrativa funktioner och olika former av myndighetsutövning, även mer verksamhetsinriktade delar inom till exempel området social verksamhet. Omvänt finns det även administrativa funktioner lokaliserade till olika verksamhetslokaler.

I det följande väljer kontoret att avgränsa begreppet administrativa lokaler till att i huvudsak omfatta de olika förvaltningarnas och bolagens huvudkontor. Den samlade hyran för *nämndernas* huvudkontor enligt bilaga 1 uppgår till cirka 280 miljoner kronor vilket ytterligare förstärker möjligheten till besparingar.

Nämnder och bolag ansvarar själva för sina lokaler och kostnader för dessa. Beslut om större eller strategiskt betydelsefulla lokalärenden ska för nämndernas del fattas av kommunstyrelsen eller kommunstyrelsens ekonomiutskott. För bolagen sker styrningen genom koncernstyrelsen samt kommunfullmäktiges ägardirektiv. Det finns idag egentligen inga riktlinjer eller centrala krav på hur nämnderna ska allokera sina administrativa lokaler, bortsett från att de i första hand ska hyra lokaler av staden eller stadens fastighetsbolag. Avsteg från detta kan göras om det finns särskilda skäl. Lägre hyreskostnad kan vara ett sådant skäl.

För administrativa lokaler i form av kontor finns det en fungerande marknad i staden. Hyressättningen och övriga villkor sker analogt med detta enligt marknadens villkor. Även i de fall lokalerna tillhandahålls av till exempel fastighetsnämnden så sker hyressättningen av kontor enligt marknadsmässiga principer. Till skillnad från hyressättning av olika ändamålsbyggnader så är denna princip rimlig då det gäller mer renodlade kontorsmiljöer. Vid hyressättning är lägesfaktorn mycket avgörande, centrala lägen medför normalt högre hyror jämfört med mer perifera. Även byggnadernas standard påverkar hyran, ett modernt, ändamålsenligt och effektivt kontor betingar vanligtvis en högre hyra jämfört med det omvända.

Den tekniska utvecklingen har delvis gjort det lättare att omstrukturera olika administrativa funktioner. Tidigare medförde en etablering i en viss byggnad ofta komplement i form av dyr teknisk infrastruktur, till exempel egna lokala dataservrar som betjänade verksamheten. Även om en flytt alltid är förknippad med olika transaktionskostnader; flyttkostnader, produktionsbortfall, kostnader för nyanskaffning av möbler, inredning, utrustning med mera, så är kontorets uppfattning att sådana momentana kostnader ofta kan försvaras genom lägre lokalkostnader räknat per arbetsplats vid en ny etablering.

Med hänvisning till ovan angående svårigheten att avgränsa vad som avses med en administrativ lokal, och som följd av detta även vilka personalgrupper som är att betrakta som rent administrativa, så saknar kontoret idag redskap i form av interna nyckeltal eller annat som kan vara till hjälp att styra och följa upp lokalanvändningen inom det administrativa området. Kontoret avser att ta fram sådana nyckeltal och riktlinjer om hur kostnader per arbetsplats kan sänkas genom till exempel bättre areaeffektivitet. Inriktningen är att dessa sedan ska användas för att via en utvecklad lokalförsörjningsplan leda nämnder och bolag mot en ekonomiskt och verksamhetsmässigt effektiv lokalanvändning för stadens administration. Behovet att effektivisera stadens lokalanvändning är inte begränsat till administrativa lokaler. Generellt gäller en inriktning att nyckeltal och riktlinjer ska utarbetas och tillämpas för all lokalanvändning.

Viss vägledning om nyckeltal för kontor finns att få via branschen. Moderna nybyggda kontorshus i Stockholm city uppvisar ofta mycket hög effektivitet. Tendensen går mot allt färre kvadratmeter per arbetsplats. Sannolikt kommer denna tendens att fortsätta i takt med att hyreskostnaderna ökar i attraktiva lägen. Det finns exempel på nivåer om drygt 10 kvadratmeter per medarbetare. Arbetets art påverkar givetvis möjligheterna att effektivisera ner till dessa tal. Närvaron i kontorsmiljöer är även ofta låg, ett mått som ibland refereras till är ca 50 procent utnyttjandetid. Vid flexibla kontorsmiljöer, det vill säga avsaknad av fasta arbetsplatser, kan detta förhållande utnyttjas och arean per arbetsplats krympas avsevärt.

Enligt Arbetsmiljöverket finns inga exakta mått för kontorsrum eller arbetsplatser i öppna kontor. Verket anger följande riktvärden:

- Öppna kontor bör vara cirka 15-20 kvadratmeter per arbetsplats, inklusive kommunikationsareor men exklusive andra allmänna och gemensamma funktioner.
- För hela lokalarean kan man beräkna cirka 25 kvadratmeter per arbetsplats totalt, inklusive utrymmen som mötesrum, förråd, korridorer och personalutrymmen. Detta gäller både cellkontor och öppna kontor. Area för hissar och trapphus är inte inräknat.

Kontoret bedömer preliminärt att vid nivåer överstigande 25 kvadratmeter per arbetsplats så bör det finnas en besparingspotential att pröva. Detta stöds även av de lokalförsörjningsplaner som nämnderna lämnat i samband med Underlag för budget 2013 med inriktning för 2014 och 2015, där det framgår mått om cirka 25 kvadratmeter per arbetsplats upplevs som ineffektivt. Eventuella reallokeringar och kostnader för dessa måste dock alltid vägas mot faktiska besparingar. Det innebär att hyresnivån är en mycket viktig parameter även om antalet kvadratmeter kan minska per anställd. Även olika driftkostnader som direkt kan kopplas till arean måste beaktas vid sådana bedömningar. Till exempel kostar kontorsstädning normalt mellan 100 – 150 kronor per kvadratmeter och år.

Utvecklingen på den kommersiella kontorsmarknaden går fort och med ny teknik ändras ständigt förutsättningarna för det administrativa arbetet. Även stadens behov av

administrativa lokaler varierar över tiden. För att fortlöpande kunna anpassa lokalbeståndet till de ändrade behoven bör staden inte binda sig i onödigt långa hyresperioder. Staden måste kunna agera flexibelt och fortlöpande utnyttja den konkurrens som finns på kontorsmarknaden. Vidare uppfattas staden normalt som en attraktiv hyresgäst på hyresmarknaden. Detta förhållande bör utnyttjas genom ökad central samordning av planering och hyresförhandling. Därmed kan staden agera samfällt gentemot olika aktörer på marknaden och utnyttja de skal fördelar som detta innebär.

I avvaktan på framtagande av relevanta nyckeltal för att kunna styra och följa upp den administrativa lokalanvändningen i staden har kontoret översiktligt bedömt förutsättningarna för flertalet berörda funktioner i staden. Granskningen är inte heltäckande då några fastigheter och nämnder/bolag är föremål för särskilda utredningar. Kontoret avser därför att återkomma med en breddad och fördjupad bedömning.

Förutsättningarna för hur staden generellt ska allokera de administrativa verksamheterna varierar. Kontoret utgår bland annat från följande:

- Lokalerna ska vara effektiva avseende kostnad per arbetsplats.
- Lokalerna ska vara ändamålsenliga avseende arbetes art, arbetsmiljö och övriga miljöfrågor, till exempel energieffektivitet.
- Generellt ska bra kollektivtrafikläge/tillgänglighet råda.
- För stadsövergripande besöksfrekventa (både medborgare och andra verk samma) funktioner kan mer centrala lägen efterfrågas. Annars bör ytterstadslägen förordas.
- Stadsdelsnämnderna ska vara etablerade inom sina respektive geografiska områden.
- I första hand ska lokaler hyras av staden eller stadens fastighetsbolag.
- Kommunstyrelsen ska vara etablerad i eller i direkt anslutning till Stadshuset och stadens politiska ledning.
- Ett område/stadsdel med få arbetsplatser, eller annan svag struktur och problem, kan vinna på en större etablering av nya arbetsplatser med kommunal administrativ verksamhet. Prioriterade områden finns, till exempel Järvafältet och Söderort.
- Sametablering av olika verksamheter förordas så att gemensamma funktioner kan delas. Oavsett om olika verksamheter, bolag och förvaltningar, saknar direkta beröringspunkter kan likväl en sametablering vara rätt ur ett lokaleffektivitetshänseende.

Den lokalstock som staden disponerar via bolag och fastighetsförvaltande nämnder är under ständig förändring. Kontoret har översiktligt hämtat information om lediga/tillgängliga större kontorslokaler som idag eller inom något år kan prövas för nyetablering av stadens administrativa funktioner.



Objekt	Fastighetsägare	Area, kvadratmeter, cirka
Hammarby Fabriksväg	AB Familjebostäder	1 600
Söderhallarna	Fastighetsnämnden	1 400
Östermalm	AB Svenska Bostäder	400
Vällingby Centrum	AB Svenska Bostäder	300-1 200 kan varieras
Husby	AB Svenska Bostäder	1 350
Ulvsunda	S:t Erik Markutveckling AB	5 800
Hornsgatan	AB Stockholmshem	550
Skarpnäck	AB Stockholmshem	600
Torsgatan	AB Stockholmshem	600

Kontoret har studerat nuvarande förutsättningar enligt sammanställning i bilaga 1 samt de lokalförsörjningsplaner som nämnderna redovisat i "Underlag för budget 2013 och inriktning för 2014 och 2015". De förslag som redovisas ska ses som rekommendationer, i förekommande fall krävs att berörda nämnder och bolag själva fattar beslut i sakfrågan. Kontoret ser även att olika hyresförhållanden kan utgöra begränsningar. Till exempel kan hyrestiderna vara sådana att en flytt inte är aktuell på några år. Reallokeringar av stadens administrativa funktioner ska dock ses i ett längre perspektiv med olika processer som kan ta olika lång tid. Följande möjligheter till effektiviseringar, samt risker, har identifierats:

#### Kulturnämnden

*Kulturnämnden* avviker med en hyra som den högsta per kvadratmeter för samtliga nämnder. Drottninggatan är ett mycket dyrt cityläge och kontoret bedömer ur ett koncernperspektiv att det vore en fördel för staden om denna intäkt för fastighetsnämnden kom från en extern hyresgäst i stället för från en anslagsfinansierad verksamhet. Kontoret ser inga skäl till att kulturnämnden behöver ett citycentralt läge. Kontoret förordar att nämnden flyttar.

#### *Förslag*

Svenska Bostäders före detta områdeskontor i Husby omfattar cirka 1 350 kvadratmeter. Det motsvarar ungefär kulturnämndens lokalbehov. Vid en flytt till dessa lokaler torde hyreskostnaden kunna mer än halveras jämfört med idag. Kontoret förordar att kulturnämnden prövar att flytta till dessa lokaler.

#### Utbildningsnämnden

*Utbildningsnämnden* disponerar flera lokaler för den samlade administrationen varav majoriteten är belägna på Hantverkargatan. Lokalerna på Hantverkargatan är inte helt effektiva med delvis hög area per arbetsplats. Kontoret ser inga avgörande skäl till att utbildningsnämnden är i behov av ett innerstadsläge. Kontoret förordar att nämnden prövar att flytta.

#### *Förslag*

Totalt omfattar utbildningsnämndens administrativa lokaler motsvarande cirka 400 arbetsplatser. Det är en betydande volym som skulle få stor betydelse vid en etablering i ett område med behov av fler arbetsplatser. Stadens Vision Söderort pekar ut flera

stadsdelar med behov av arbetsplatser. Särskilt angeläget är en fokusering på utvecklingen av Rågsved. I västerort kan stadsledningskontoret se att en samlokalisering med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning i Tensta kan medföra fördelar. Kontoret förordar att utbildningsnämnden prövar en etablering till någon av dessa två stadsdelar.

#### Socialnämnden och äldrenämnden

*Socialnämnden* och *äldrenämnden* disponerar lokaler vid Södra station om cirka 6 300 kvadratmeter. Ingen av dessa nämnder är beroende av ett dyrt innerstadsläge.

#### *Förslag*

Kontoret förordar att nämnderna tillsammans eller var för sig undersöker möjligheten till en lokalisering utanför tullarna. Som konstaterats ovan finns det behov att inrätta fler arbetsplatser i söderort. Kontoret rekommenderar nämnderna att gemensamt pröva en etablering i Rågsved eller Farsta. Härigenom finns även möjlighet att sänka lokalkostnaderna.

#### Södermalms stadsdelsnämnd

*Södermalms stadsdelsnämnds* huvudkontor i Göta Ark om ca 6 900 kvadratmeter är föremål för en planerad omstrukturering inom några år. Sannolikt kommer fastighetsägaren att driva processen i etapper och erbjuda nämnden nya lokaler inom fastigheten. Frågan är hur hyresvillkoren blir efter en omfattande ny- och ombyggnad. Sannolikt kommer den att öka även om det inte kan uteslutas att lokalerna anpassas och blir mer effektiva. Det finns skäl att ha beredskap för en alternativ lokalisering.

#### *Förslag*

De lokaler som socialnämnden och äldrenämnden disponerar vid Södra station omfattar cirka 6 300 kvadratmeter. Om dessa lokaler frigörs genom en flytt enligt ovan så kan de vara ett alternativ för Södermalms stadsdelsnämnd. Troligtvis kan även hyresbilderna bli mer fördelaktiga jämfört med ett ombyggt Göta Ark. Därtill äger fastighetsnämnden kontorslokaler vid Söderhallarna varav cirka 1 400 kvadratmeter för närvarande är vakanta. Ytterligare 200 kvadratmeter kan sannolikt frigöras. Dessa lokaler kan utgöra ett komplement för Södermalms stadsdelsnämnd om behov uppstår.

#### Norrmalms stadsdelsnämnd

*Norrmalms stadsdelsnämnd* disponerar lokaler vid Tulegatan 13 med cirka 125 arbetsplatser. Lokalerna, som hyrs av en extern fastighetsägare, är inte effektiva med hög area per arbetsplats. De är även delvis kulturmärkta vilket innebär begränsningar för ombyggnader och möjligheter till lokaleffektivisering. Fastighetsägaren har även begärt en hyreshöjning om cirka 30 procent från och med 2013. Hög hyra och ineffektiva lokaler är ingen bra kombination. Kontoret förordar att en alternativ lokalisering prövas.

#### *Förslag*

Kulturnämnden studerar förutsättningarna att effektivisera den administrativa verksamheten inom huvudbiblioteket vid Odenplan. Eventuellt kan en byggnad i kvarteret Spelbomskan, på Odengatan 63, frigöras. Fastighetsnämnden, som äger byggnaderna, 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.

#### Överförmyndarnämnden

*Överförmyndarnämnden* disponerar cirka 800 kvadratmeter, inklusive arkiv, på Hantverkargatan 3. Lokalerna ägs av fastighetsnämnden. Enligt nämndens lokalför-

sörjningsplan är behovet mindre, cirka 500 kvadratmeter.

#### *Förslag*

Nämnden är inte beroende av ett dyrt innerstadsläge. I Vällingby centrum har Svenska Bostäder lokaler som kan varieras och anpassas för nämndens behov. Kontoret förordar att överförmyndarnämnden prövar en lokalisering till dessa lokaler.

#### AB Stokab

*AB Stokab* sitter i samma fastighet som Normalms stadsdelsnämnd under liknade villkor som nämnden .

#### *Förslag*

Bolaget är inte beroende av ett dyrt innerstadsläge. Tidigare bindning till fastigheten via infrastruktur som knutpunkt för fibernät med mera med mera gäller inte längre. Kontoret förordar att bolaget prövar en lokalisering utanför tullarna. Med hänsyn till verksamheten vore en etablering på Norra Järvafältet – med närhet till Kista – intressant.

#### Stockholm Vatten AB

*Stockholm Vatten AB* äger idag lokaler centralt på Torsgatan varav bolaget för egen del disponerar cirka 7 000 kvadratmeter. Resterande delar om cirka 2 200 kvadratmeter hyr bolaget ut till externa hyresgäster. Lokalerna, som är kulturmärkta, är ineffektiva med hög area per arbetsplats. Stockholm Vattens framtida lokalbehov uppskattas till mellan 4 000 – 5 000 kvadratmeter samt parkeringsgarage för cirka 110 fordon. Kontoret ser inga skäl till att bolaget behöver ett innerstadsläge. Kommunfullmäktige har i ägardirektiv 2013-2015 för koncernen Stockholms Stadshus AB gett Stockholm Vatten AB i uppdrag att omlokalisera bolagets huvudkontor i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig lokalanvändning.

#### *Förslag*

Kontoret förordar att bolaget prövar en etablering i Ulvsunda i Bromma där S:t Erik Markutveckling AB har lämpliga lokaler samt möjlighet att tillhandahålla tillräckligt antal parkeringsplatser i garage.

#### AB Stockholmshem

*AB Stockholmshem* har idag sitt huvudkontor på Hornsgatan. Av de tre kommunala bostadsbolagen är det bara Stockholmshem som är etablerade i innerstaden. Kontoret ser inga skäl till att bolaget behöver ett innerstadsläge.

#### *Förslag*

Kontoret förordar att bolaget undersöker en etablering i ytterstaden. Majoriteten av bostadsbeståndet finns i söderort varför en etablering inom detta område är naturlig. Idag har Stockholmshem två distriktskontor i söderort, i Skarpnäck respektive Skärholmen. Kontoret förordar att bolaget prövar en sametablering av huvudkontoret med något av dessa kontor, då det kan ge samordningsvinster.

#### Övrigt

Utöver ovan konstaterar kontoret att kommunfullmäktige i ägardirektiv 2013-2015 för koncernen Stockholms Stadshus AB gett Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag att utreda förutsättningarna att samordna stadens interna lokalutbud i bolagssektorn. Kontoret ser detta som ett intressant stöd i det fortsatta arbetet med att effekti-

visera stadens lokalanvändning.

Kontoret avser att pröva återkomma med ett uppdrag som riktar sig till alla nämnder och bolag att konkret redovisa hur en besparing av administrativa lokalkostnader med minst 10 procent per arbetsplats och år *faktiskt kan* genomföras. I redovisningen ska framgå vilka transaktionskostnader av engångskaraktär som skulle uppstå, vilka övriga effekter skulle det medföra, möjliga tidplaner, med mera. Som nämnts ovan är inriktningen att även andra områden än administrativa lokaler ska omfattas av riktade uppdrag som syftar till en optimal och kostnadseffektiv lokalanvändning. Även nämnder och bolag som inte nämns konkret i ärendet bör se över förutsättningarna att effektivisera sin lokalanvändning och pröva möjligheten till lokalisering utanför innerstaden när nuvarande hyreskontrakt gör det möjligt att flytta.

Det kan konstateras att staden har ansvar dels för att åstadkomma en levande innerstad dygnet runt, dels bidra till en utveckling av ytterstadsområden med få arbetsplatser. Genom förslagen i detta ärende kan insatser göras på båda dessa områden. Staden kan, genom att söka verksamhetsmässigt och ekonomiskt goda lokallösningar i ytterstaden, åstadkomma många arbetstillfällen i stadsdelar där sådana saknas. Ambitionen bör vara att därmed attrahera även statliga myndigheter och fler privata företag att lokalisera sig i dessa stadsdelar. Kontoret anser vidare att när fastigheter i innerstaden som är i stadens ägo frigörs genom att verksamheter flyttar till ytterstaden, ska den ägande nämnden eller bolaget pröva om det går att bygga bostäder.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsen godkänner ovan föreslagen inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. Beslutet översänds till Stockholms Stadshus AB för kännedom.

Förvaltning	Gatadress	Hyrsvård	Inhyringsobj	Urspr. fr.o.m. Akt. Lo.m.	Stig upp senast	Hyra kr/kvm o.år	SUMMA	Arbetslopp	Kommentar
Social	Svevdenborgsgatan 20	Fastighets AB Stettin	Södra Station	2007-04-01	2014-06-30	13 719 190	2 184	13 719 190	ca 600 kvm trygghetsjour
Äldre - ingår i Social ovan	Svevdenborgsgatan 20	Social	Hyr i andra hand						
Kultur	Drottninggatan 30	Fastighetskontoret	Kulturförvaltningen, Drottninggatan 30	2013-01-01	2015-12-31	4 987 900	3 428	4 987 900	
Utbildning	Hantverkargatan 2f	Fastighetskontoret	Administrativ/ Centralförvaltning	2011-10-01	2014-09-30	10 476 800	2 283	10 476 800	
Utbildning	Gustavslundsvägen 168a	Fastighetskontoret	Administrativ/ Uppdragsavt Språkcent	2012-01-01	2014-12-31	400 890	1 610	400 890	
Utbildning	Hantverkargatan 3a	Fastighetskontoret	Administrativ/ Centralförvaltning 3	2010-10-01	2013-09-30	2 546 070	2 472	2 546 070	
Utbildning	Hantverkargatan 3a	Fastighetskontoret	Administrativ/ Centralförvaltning 6	2011-09-16	2014-09-30	2 805 750	2 610	2 805 750	
Utbildning	Hömsgatan 124	Stockholmsnäm., AB	Administrativ/ Vuxenutbild., avd./ Soc	2005-10-01	2014-09-30	4 481 380	2 155	4 481 380	
Utbildning	Trekantsvägen 3	Fastighets AB LE Lundberg	Administrativ/ Uppdragsavt	2010-08-01	2014-12-31	4 878 590	2 472	4 878 590	
Trafik	Pipersgatan 41	Fastighetskontoret	TEKNISKA NÄMNDHuset Klampare	2005-10-01	2014-09-30	960 000	2 155	960 000	prel uppg
Arbetsmarknad	Flemingsgatan 4	Fastighetskontoret	Tekniska Nämndhuset	2011-10-01	2014-09-30	14 800 000	1 934	14 800 000	prel uppg
Exploatering	Flemingsgatan 4	Fastighets AB Runda Huset	Huvudkontoret	2011-07-01	2016-06-30	1 900 000	1 919	1 900 000	prel uppg
Exploatering	Flemingsgatan 4	Fastighetskontoret		2011-10-01	2014-09-30	6 730 000	2 212	6 730 000	prel uppg
Fastighet	Hantverkargatan 2f	Fastighetskontoret		2011-01-01	2012-09-30	2 100	2 100	2 100	449 400 prel (ej 3-års avtal)
Serviceförvaltningen	Painfältsvägen 5a	NIAM III Källa AB		2009-01-01	2013-12-31	4 500 000	2 522	4 500 000	prel uppg
Idrott	Gömlandsvägen 230	Centip Stasjon AB		2012-04-02	2018-03-31	3 801 600	1 610	3 801 600	
Kyrkogård	Arenavägen 41	Fastighetskontoret		2010-10-01	2013-09-30	2 697	2 697	2 697	1 564 000 prel uppg
Miljö o hälsa	Flemingsgatan 4	Fastighetskontoret		2012-01-01	2014-12-31	9 191 360	2 002	9 191 360	prel uppgift (ej 3-års avtal)
Stadsbyggnad	Pipersgatan 41	Fastighetskontoret		2008-08-13	2013-09-30	7 700 000	2 022	7 700 000	prel uppg
SLK	Hantverkargatan 1	Fastighetskontoret	Stadsnuset	2007-01-01	2015-12-31	57 017 400	2 702	57 017 400	inkl statvåningarna
SLK	Hantverkargatan 3 A-B	Fastighetskontoret	H3 A-B - plan 4	2007-10-01	2018-09-30	2 800 000	2 414	2 800 000	
SLK	Hantverkargatan 3 A-B	Fastighetskontoret	H3 A-B - plan 5			852 100	2 562	852 100	
SLK	Hantverkargatan 3 D	Fastighetskontoret	H3D	2007-08-01	2015-09-30	7 516 400	2 851	7 516 400	
Revisjon	Hantverkargatan 3 I-L	Fastighetskontoret				1 131 000	2 792	1 131 000	
Överförmyndare	Hantverkargatan 3 I-L	Fastighetskontoret				1 680 000	2 100	1 680 000	
Kista-Rinkeby	Borgarfördegatan 14	Reyk 2 AB	Förvaltningshuset	2012-04-01	2013-03-31	14 951 248	1 669	14 951 248	
Soläng-Tensta	Fagerstagan 15	Fagerstagan 15 Fastighets AB	Huvudkontor Fagerstagan	2008-12-01	2015-11-30	3 425 900	1 393	3 425 900	
Soläng-Tensta	Fagerstagan 15	Fagerstagan 15 Fastighets AB	Huvudkontor Fagerstagan	2008-06-01	2013-06-30	559 368	1 185	559 368	
Soläng-Tensta	Fagerstagan 15	Fagerstagan 15 Fastighets AB	Huvudkontor Fagerstagan	2009-09-01	2013-06-30	2 492 638	1 276	2 492 638	
Hässelby-Vällingby	Hässelby torg 20	Centeni Hässelby AB	Administrativa lokaler Hässelby Torg	2007-04-01	2015-12-31	5 813 052	1 271	5 813 052	
Hässelby-Vällingby	Hässelby torg 20	Centeni Hässelby AB	Administrativa lokaler Hässelby Torg	2007-04-01	2015-12-31	672 636	1 583	672 636	
Hässelby-Vällingby	Hässelby torg 20	Centeni Hässelby AB	Administrativa lokaler Hässelby Torg	2005-08-01	2012-12-31	1 001 713	1 980	1 001 713	
Hässelby-Vällingby	Hässelby torg 20	Centeni Hässelby AB	Administrativa lokaler Hässelby Torg	2008-03-15	2015-09-30	6 796 389	2 185	6 796 389	
Bromma	Gustavslundsvägen 151g	ISS Ekonomiövr./ISS Facility Serv/Sdn, Kontor Gustavslundsvägen 151	ISS Ekonomiövr./ISS Facility Serv/Sdn, Kontor Gustavslundsvägen 151	2009-02-01	2019-01-31	4 481 028	2 166	4 481 028	
Kungsholmen	Sankt eriksgatan 47a	Stam Två Västermaln AB	Administration St. Eriksgatan 47 A	2008-10-01	2014-09-30	6 553 502	2 079	6 553 502	
Normalm	Tullegratan 13	Fabepp Bestäder Stockholm AB	Förvaltningshus	2007-10-01	2012-12-31	5 387 308	2 470	5 387 308	
Ostermalm	Karlavägen 104	Vasakronan	Administrativ/ lokal Karlavägen 104	2007-10-01	2014-09-30	1 420 248	2 578	1 420 248	
Ostermalm	Karlavägen 112	GE Real Estate Västberga KB	Administrativ/ lokal Karlavägen 112	2006-10-01	2014-09-30	12 359 504	2 350	12 359 504	
Södermalm	Medborgarplatsen 25	GE Real Estate Västberga KB	Göta Ark	2009-01-01	2014-09-30	3 206 400	2 325	3 206 400	
Södermalm	Medborgarplatsen 25	Fastighets AB Runda Hus	Fastighetskontoret Björktagplan 2	2008-07-01	2015-09-30	9 213 481	1 522	9 213 481	
E-A-Y	Skarpnäck	Svenska Bostäder, AB	Slakthusplan 2	1998-10-01	2016-12-31	5 159 650	1 106	5 159 650	
Skarpnäck	Skarpnäck	Farsta Centrum HB	Förvaltningskontor Storforsplan 36	2008-05-01	2013-06-30	5 821 485	1 416	5 821 485	
Farsta	Storforsplan 36	Fastighetskontoret	Förvaltningskontor Storforsplan 36	40 452	41 547	3 820 516	986	3 820 516	
Älvsjö	Älvsjö stationsplan 11	Hägersten-Liljeholmen	Älvsjö sm.plan 11 (HK och Bibliotek)	2007-10-01	2014-09-30	7 340 036	1 595	7 340 036	
Hägersten-Liljeholmen	Telefonvägen 2	Fastighets AB Telefonfabriken	Hägersten-Liljeholmen förvaltningskon			7 037 094	1 303	7 037 094	rebat första åren
Skarpnäck	Botholmsplan 30	Centeni Stockholm AB	Botholmsplan 2 - SD24	2012-10-01	2019-09-30	282 519 938	91 676	282 519 938	

140 116