

**Handläggare**  
Yvonne Ekman Mohajerpour  
Telefon: 08-508 31 910**Till**  
Kulturnämnden  
2014-04-08  
Nr 14

## **Flytt av kulturförvaltningens administrativa lokaler till Rinkeby. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

Kulturnämnden godkänner för egen del ärendet och överlämnar det till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av projektets genomförande.

Kulturnämnden ger kulturdirektören i uppdrag att, efter kommunstyrelsens beslut om godkännande, teckna hyresavtal med Familjebostäder gällande ny förvaltningslokal vid Askebykroken 13 i Rinkeby

Berit Svedberg  
KulturdirektörJohan Westin  
Administrativ chef

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beslutade under januari 2013 om inriktning för effektivisering av stadens administrativa lokaler. Beslutet syftar till att flytta centralt belägna förvaltningar och bolag från innerstad till ytterstad, vilket förväntas öka efterfrågan på lokala tjänster och skapa arbetstillfällen i det lokala näringslivet. Fler arbetsplatser i en stadsdel beräknas också leda till ökad trygghet i området. På kommunstyrelsens uppdrag har stadsledningskontoret sett över stadens lokalkostnader tillika innehav och kontoret har föreslagit en rad lokalförändringar som berör ett flertal nämnder och bolagsstyrelser med administrativa verksamheter förlagda i innerstaden. För kulturnämndens del föreslogs bl. a att förvaltningskontoret ska lokaliseras till Järvafältet. Kulturförvaltningen fick under våren 2013 ett förslag från Familjebostäder om lokaler i Rinkeby. 2013-09-24 beslutade kulturnämnden om att ge förvaltningen i uppdrag att utreda de lokalmässiga och ekonomiska förutsättningarna att flytta den centrala administrationen från Drottninggatan och Odengatan till Rinkeby. Flytten är planerad att ske till 2014-09-01.

Från oktober månad 2013 har arbetet rörande förankrings- och förändringsprocessen varit intensiv i syftet att skapa god förståelse och incitament för den fortsatta planeringen att inrätta aktivitetsbaserade arbetsplatser och för nya arbetsätt. Höstens övergripande planerings- och utredningsarbete och den inledda detaljplaneringsfasen under januari-februari har resulterat i en hyresoffert och en preliminär kostnadskalkyl som presenteras i föreliggande genomförandeärende. Liksom tidigare förutsätter förvaltningen att de resurser som förväntas frigöras genom besparing med anledning av flytt till en ny lokal med en lägre hyreskostnad, i bästa fall ca 5,0 mkr, tillförs den av staden prioriterade kulturverksamheten.

### Ärendets beredning

Detta ärende har handlagts inom administrativa staben i samråd med övriga berörda staber och avdelningar, samt i samarbete med Familjebostäder AB och med stadsledningskontoret. Samråd med förvaltningsgruppen i ärendet har skett löpande under hela planeringsprocessen.

### Bakgrund

I samband med budget 2012 fick stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms stadshus AB, kommunstyrelsens uppdrag att ta fram en fram en övergripande lokalförsörjningsplan för stadens samtliga administrativa lokaler.

Utifrån genomförd lokalöversyn och bedömning samt analys av upprättad lokalförsörjningsplan har stadsledningskontoret identifierat flera möjligheter till lokaleffektiviseringar och även förslagit olika lokalförändringar som berör flera av stadens centralt belägna nämnder. För kulturnämndens del föreslogs bl. a att kulturförvaltningens centrala administration, dels vid Drottninggatan och dels vid Odengatan 63, flyttar till lediga kontorslokaler i ytterstadsläge, förslagsvis till Husby på Järvafältet.

### Ärendet

Kulturförvaltningen har sedan flera år tillbaka arbetat med frågan kring lokaleffektivisering, och inte minst gällande samordning och samlokalisering av den centrala administration, som i dagsläget dels är lokaliserad vid Drottninggatan 30 samt vid Odengatan 63. Förvaltningens utgångspunkt har varit att åstadkomma samverkan med andra aktörer och verksamheter i gemensamma lokaler och därigenom skapa synergieffekter i form av samordningsvinster.

Med anledning av stadsledningskontorets förslag gällande flytt av kulturförvaltningens centrala administration till Husby i ärendet ”Effektivisering av stadens administrativa lokaler” och kommunstyrelsens beslut i frågan under januari 2013, kunde förvaltningen efter ganska kort utredningstid konstatera att de föreslagna lokalerna varken till ytan eller ur planmässiga och funktionella aspekter uppfyllde förvaltningens lokalbehov. Förslaget bedömdes inte heller kunna motiveras ur ekonomisk synpunkt då sametablering med annan verksamhet eller förvaltningen inte var aktuellt och synergieffekter i form av samordningsvinster och dylikt inte var att vänta.

Under vårvintern fick dock förvaltningen en förfrågan från Familjebostäder AB om intresset för lediga lokaler i Rinkeby. Kulturförvaltningen föreslog att möjligheterna till samlokalisering skulle undersökas. Bolaget som planerar att flytta sitt befintliga områdeskontor till närliggande och tomställda kontorslokaler, inom det egna lokalbeståndet, vid Rinkebystråket och välkomnar en samlokalisering med kulturförvaltningen i lokalerna.

De aktuella lokalerna är belägna 3-4 min gångväg från Rinkeby tunnelbanestation, vid Rinkebystråket/Askebykroken 13. Andra hyresgäster som har verksamhet i fastigheten är närpolisens områdeskontor i Rinkeby.

Målet med samlokaliseringen är bl. a att effektivisera lokalnyttjandet och utveckla samverkan kring gemensamma frågor/tjänster.

Stadsledningskontoret har tydligt pekat på behovet av att effektivisera användningen av lokalytor och kunna sänka lokalkostnaderna per arbetsplats. Genom att minska utbudet av fasta arbetsplatser och istället införa s.k. flexibla arbetsplatser eller aktivitetsbaserade arbetsplatser beräknas arean per arbetsplats kunna minska avsevärt enligt kontoret.

2013-09-24 beslutade kulturnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att vidare utreda och planera för en lokalflytt. Under hela hösten har förvaltningen i samarbete med Familjebostäder utrett frågorna kring flytt av förvaltningens centrala administration omfattande ca 110 arbetsplatser till Familjebostäders fastighet vid Rinkebystråket/Askebykroken 13 i Rinkeby.

De verksamheter som berörs av flytten är arbetsplatser vid Drottninggatan 30, bl. a förvaltningsledning, administrativ stab med centrala funktioner inom personal, ekonomi, it, lokal etc., kulturskolans ledning och dess centrala administration, kommunikationsstab och Kulturstrategisk stab samt Evenemangsavdelningen.

Därutöver berörs verksamheter/arbetsplatser vid Odengatan 63, bl. a ledning och administration inom Stockholms stadsbibliotek, enheterna kommunikation- och marknad samt digitala biblioteket. De verksamheter som inte kommer flytta med till Rinkeby är bl. a, Bokbussen, Media depån och Regionbiblioteket.

Kulturförvaltningens intention och mål i samband med utredning och planering av flytt till ett nytt kontor har varit att skapa en attraktiv, modern och flexibel arbetsplats med god arbetsmiljö, en s.k. aktivitetsbaserad arbetsplats.

Idag efterfrågas allt fler arbetsplatser med hög verkningsgrad både vad gäller storlek och funktion samt att kontoren utvecklas så att de bättre stöttar verksamheten. En aktivitetsbaserad arbetsplats utgår ifrån vad medarbetarna faktiskt gör och att det varierar mellan person, funktion och situation. Begreppet aktiviteter är utgångspunkt för konceptet ”Aktivitetsstyrd arbetsplats” och de viktigaste faktorerna anses vara delade resurser, variation, mobilitet, upplevelse och tillit. Utgångspunkten är att ingen har ett eget skrivbord, förvaringen är neutralt åtkomlig och därmed tillhör hela arbetsplatsen med dess möjligheter alla och envar. På detta sätt kan arbetsplatsen användas effektivare och ytor frigöras för att utveckla innehåll och kvalitet.

Under höstens planeringsarbete med den kontorslösning som en aktivitetsbaserad arbetsplats innebär har kulturförvaltningen även fört diskussioner med Familjebostäder gällande möjligheterna att inrätta en för verksamheterna gemensam reception och att utveckla gemensamma servicetjänster inom vaktmästeri och kontorsservice samt om att inrätta gemensamma möteslokaler i anslutning till receptionen, som både är bokningsbara digitalt samt via reception. Därutöver planeras gemensamt lunch- respektive pausrum.

Det inledande planeringsarbetet omfattande bl. a, kartläggning och analyser av verksamheterna samt processarbete kring förankring och förändringsfrågor med samtlig personal i olika konstellationer har syftat till att skapa underlag för att utforma en ny arbetsplats som uppfyller förvaltningens intention och mål.

Den övergripande planeringen är princip avslutad och har resulterat i en preliminär hyresoffert och en kostnads kalkyl. Familjebostäder har upphandlat byggtreprenör och ansökt om bygglov som har beviljats och byggstart är beräknad till mitten på mars månad.

Planeringsprocessen går under mars månad in i detaljplaneringsfasen vari frågor kring val av inredning och möbleringen fastställs. Redan från slutet av månaden kommer flyttfasen att inledas med detaljinventering och flyttplanering. Flytten är beräknad att äga rum till 2014-09-01.

### Tidplan

Inriktningsbeslut	september 2013
Utredning och planeringsfas	september 2013 – mars 2014
Genomförandebeslut	april 2014
Detaljplanering och genomförandefas	mars – augusti 2014
Inflyttning	1 september

### Ekonomiska förutsättningar

#### Befintlig hyreskostnad 2013 (varav drift ca 400 kr/kvm)

##### *Drottninggatan 30*

Hyreskostnad:	ca 3400 kr/kvm,
Lokalyta:	1455 kvm
Årshyra inkl. drift:	ca 5,0 mkr
Yta per arbetsplats	21 kvm (beräknat på 70 arbetsplatser)
Kostnad per arbetsplats	ca 71000 kr

##### *Odengatan 63*

Hyreskostnad:	ca 2100 kr/kvm,
Lokalyta:	1946 kvm
Årshyra inkl. drift	ca 4,0 mkr
Yta per arbetsplats	32 kvm (beräknat på 60 arbetsplatser)
Kostnad per arbetsplats	ca 67000 kr

Total årshyreskostnad:	9.0 mkr
Snittkostnad per arbetsplats:	ca 70000 kr

(Beräknat på båda lokalytorna och totala antalet arbetsplatser om 130)

Under våren 2013 fördes övergripande diskussioner mellan förvaltningen och Familjebostäder kring ekonomiska frågor och förväntade hyresnivåer och i samråd gjordes en preliminär beräkning av framtida hyreskostnad. Enligt förvaltningens uppfattning skulle dock den mycket grova uppskattningen betraktas som kostnadstak och högsta acceptabla nivå.

#### Uppskattade hyreskostnader september 2013

##### *Rinkeby*

Föreslagen bashyreskostnad	1050 kr/kvm
Uppskattad ombyggnadskostnad	ca 10 – 15 mkr
Beräknat tillägg hyresgästanpassning	ca 1000 kr/kvm,
Beräknade driftkostnader	ca 300-500 kr/kvm
Uppskattad total hyreskostnad:	ca 2500 kr/kvm
Uppskattad lokalyta:	ca 1500-2000 kvm
Uppskattad årshyra 2015:	ca 5,0 mkr
Uppskattad totalyta/ny arbetsplats	12-15 kvm
Uppskattad kostnad/ny arbetsplats:	ca 40 000 kr

(Beräknat på 120 arbetsplatser)

#### Hyreskostnader utifrån hyresoffert och kostnadskalkyl mars 2014

##### *Rinkeby*

Bashyreskostnad	1100 kr/kvm
Ombyggnadskostnad enl. kalkyl	ca 20 mkr
Tillägg hyresgästanpassning, år 1	1 050 kr/kvm
Driftkostnader, F-skatt, värme, år 1	ca 250 kr/kvm
Hyresrabatt 2015	ca 170 kr/kvm
Beräknad total hyreskostnad, år 1 (2015)	ca 2200 kr/kvm
Beräknad total hyreskostnad, år 10	ca 2200 kr/kvm
Beräknad total hyreskostnad, år 20	ca 2040 kr/kvm
Total lokalyta, egen + del av gemensamt	1492 kvm
Beräknad årshyra 2015 inkl. drift (år 1)	ca 3,20 mkr
Totalyta/arb.plats inkl. gemensamma ytor	ca 13 kvm
Kontorsyta/ny arbetsplats exkl. gemensamt	ca 10 kvm
Beräknad kostnad/ny arbetsplats	ca 30 000 kr

(Beräknat på 110 arbetsplatser)

#### Kostnad för genomförande (beräknade kostnader)

Flyttkostnader (flytt och avveckling)	ca 2 000 kr/person
Flyttprojektledning	ca 5 000 kr/person
Inventarier, inredning, utrustning mm.	ca 50 000 kr/person
Uppskattad genomförandekostnad	ca 6,5 mkr

Beloppen ovan är beräknade utifrån nyckeltal och uppskattade kostnader utifrån erfarenhet från andra liknande projekt och kommer att kunna fastställas efter upphandlingar som genomförs under mars och april månad.

### **Förvaltningens synpunkter**

En lokalförändring innebär alltid att utgifterna ökar, inte minst initialt. I samband med flytt av de båda förvaltningskontoren till Rinkeby förväntas ökade kostnader bl. a i form av flyttkostnader, inköp av inventarier, möbler, inredning, utrustning mm. Det nya aktivitetsbaserade kontoret kräver en annan typ av kontorslösning än ett traditionellt kontor bl. a i fråga om typ av inredning och möblering. Grundtanken är att befintlig inredning i möjligaste mån ska återanvändas, vilket är angeläget både ur miljömässigt hänseende samt ur ekonomiska aspekter. Mycket av den befintliga inredningen och möblerna är dock antingen gammal och sliten, men framförallt inte funktionell och passar inte in i det nya kontoret. Att skapa en modern, attraktiv och funktionell arbetsplats med god arbetsmiljö kräver nyinvestering och utifrån inventeringar kan förvaltningen konstatera att behovet av ny inredning är relativt omfattande.

Då en flyttprocess även kräver tidsåtgång för installation mm på ny plats förväntas även kostnader för visst produktionsbortfall under en viss period.

Det är ännu i detta skede omöjligt att fastställa en exakt siffra för hur mycket de totala flyttkostnaderna kommer uppgå till i slutändan. Efter höstens övergripande planeringsarbete och genomförda analyser har dock den i inriktningsärendet presenterade kostnadskalkylen gällande den totala flyttkostnaden reviderats ner och beräknas i dagsläget uppgå till ca 6,0 mkr.

Förvaltningen beräknar att de största utgiftsposterna i huvudsak uppstår under sista kvartalet 2014, bl. a inköp av inredning, möbler och teknik mm samt under första kvartalet 2015, då utgifter för den faktiska flytten och kringkostnader för iordningsställande och installation etc. förväntas.

Av de ovan redovisade hyres- och ytberäkningarna av både faktiska och uppskattade kostnader kan preliminärt slutsatsen dras att kostnaderna per arbetsplats skulle kunna minska vid en flytt till nya lokaler. Potentiell kostnadsminskning beräknas från ca 70 000 till ca 30 000 kr per arbetsplats, grovt uppskattat en hyreskostnad från 9,0 mkr till ca 4,0 mkr på årsbasis.

Dock är samtliga beräkningar och ingående värden fortfarande att betrakta som preliminära. Den förväntade besparingen genom minskade hyreskostnader blir troligtvis inte alls lika stor.

Under 2014 och 2015 beräknas förvaltningen ha genomförandekostnader uppgående till ca 6,0 mkr för bl. a konsultinsatser, inventarier och teknisk utrustning. De beräknade kostnaderna för genomförandet förväntas totalt sett bli något lägre efter avslutade upphandlingar. Dock är det ännu oklart i dagsläget hur mycket lägre.

En flytt kan även medföra andra kostnadsökningar ännu inte till fullo kan överblickas, bl. a kvarvarande och/eller tillkommande kostnader för de verksamheter som inte flyttar med till Rinkeby

Även efter en flytt bedömer förvaltningen att det finns behov av att periodvis förhyra centralt belägna lokaler. Det gäller bl. a Evenemangsavdelningen som behöver ha verksamhetslokaler i ett centralt läge, i händelserna centrum, särskilt under den period de ansvarar för och anordnar olika publika events på platser i innerstaden eller i stadens centrumnära områden. Inte minst gäller det stadens årliga kulturfestival och ungdomsfestival ”We are Stockholm”, vilket sker i nära samarbete med Kulturhuset Stadsteatern, men även med andra aktörer i staden. Den förväntade kostnadsreducering och beräknat lägre hyra med anledningen av flytten kommer därför att minska.

Liksom tidigare förutsätter förvaltningen att de resurser som förväntas frigöras genom besparing med anledning av flytt till en ny lokal med en lägre hyreskostnad, i bästa fall ca 5,0 mkr, tillförs den av staden prioriterade kulturverksamheten.

Konsekvensen av en flytt till nya förvaltningslokaler i Rinkeby befaras till viss del både försvåra, begränsa och minska det naturliga besöks- och mötesflödet. Ur effektivitetsaspekt kommer ganska många av de möten som kulturförvaltningen inbjuder till, vid vilka aktörer från hela staden ska samlas, därför att behöva anordnas i andra centralt belägna och mer tillgängliga lokaler. Det är också en förutsättning för att en flytt av kulturförvaltningens huvudkontor ska kunna genomföras att staden ansvarar för att tillhandahålla centralt belägna, helst digitalt bokningsbara, möteslokaler samt lokaler med tillfälliga arbetsplatser som kan nyttjas mellan olika möten.



I olika sammanhang framhålls fördelar och förväntade positiva effekter av att stadens förvaltningar flyttar från innerstad till ytterstad. Att fler arbetsplatser tillförs ytterstaden genom placeringen och anses påverka det lokala näringslivet på ett positivt sätt genom att fler människor rör sig i området.

Familjebostäder kommer i samband med ombyggnad av befintlig fastighet vid Rinkebystråket/Askebygränd att avsätta medel till konstnärlig gestaltning enligt 1 % -regeln.

Om den positiva effekt som förväntas genom att flytta kulturförvaltningens centrala administration till Rinkeby ska kunna uppnås för området i stort är det viktigt att samtliga kommunala aktörer i området, bl. a Familjebostäder, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen på olika sätt aktivt medverkar, samverkar och bidrar till att området stärks, utvecklas och blomstrar.

### **Förvaltningens förslag**

Rinkeby är en stadsdel i utveckling och Familjebostäders planerade satsning på att rusta upp och bygga om Rinkebystråket syftar till att utveckla en kommersiell plats som dessutom skapar fler arbetstillfällen i Rinkeby. Vidare syftar projektet till att göra Rinkeby mer attraktivt och kommunicera det så att imagen förändras och att platsen Rinkeby stärks.

Förvaltningens bedömning är att det finns goda förutsättningar för att skapa en modern och attraktiv arbetsplats i Rinkeby. Vidare ser förvaltningen fram emot att i samarbete med Familjebostäder vidareutveckla lokalsamarbetet med bolagets områdeskontor.

Genom det inledande planeringsarbetet med analys av verksamheterna samt processarbete kring förankring och förändringsfrågor har underlag tagits fram till stöd i att utforma en ny arbetsplats som uppfyller förvaltningens intension och mål.

Den övergripande planeringen har resulterat i en preliminär hyresoffert och en kostnadskalkyl. Familjebostäder har upphandlat byggentreprenör, bygglov är beviljat, och byggstart och ombyggnad av de nya förvaltningslokalerna är beräknad till mitten på mars månad.

Under mars månad gick projektet in i detaljplaneringsfasen vari frågor kring val av inredning och möbleringen ska fastställas. Redan från slutet av månaden kommer sedan flyttfasen att påbörjas med detaljinventering och flyttplanering. Flytten är beräknad att äga rum till 2014-09-01.

Förvaltningen föreslår nämnden att godkänna och överlämna ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av projektets genomförande.

Vidare föreslås att nämnden, efter kommunstyrelsens godkännande, ger kulturdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal med Familjebostäder gällande ny förvaltningslokal vid Askebykroken 13 i Rinkeby.

### **Bilaga**

1. Stadsledningskontorets ärende gällande ”Effektivisering av stadens administrativa lokaler”, dnr 308-1345/2012.
2. Effektivisering av kulturförvaltningens administrativa lokaler - flytt till Rinkeby, inriktningsbeslut, dnr 2.2/2335/2013