

**Handläggare**  
Amanda Hernbäck  
Telefon: 08-508 35 511

**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 17 juni 2014

**Ärende 5**

## **Förhyrning av administrativa lokaler**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner föreslagen förhyrning och ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa ombyggnad och därefter teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att justera paragrafen omedelbart.

Charlotte Svensson  
Arbetsmarknadsdirektör

Merja Axberg  
Tf ekonomichef

### **Sammanfattning**

Arbetsmarknadsförvaltningens huvudkontor är i dagsläget lokaliserat till våningsplan 1 samt våningsplan 6 på Livdjursgatan 4 i Slakthusområdet. Nu finns möjligheten för förvaltningen att hyra in sig på plan 5 med syftet att ha lokaler närmare varandra för att öka möjligheterna till samarbete och öka effektiviteten. Vid en sådan omflyttning lämnar förvaltningen lokalerna på plan 1.

Nettokostnadsökningen är endast marginell och de verksamhetsmässiga fördelarna är stora. Förvaltningen föreslår att arbetsmarknadsdirektören ges i uppdrag att beställa ombyggnaden och därefter teckna hyreskontrakt.

## **Bakgrund**

I samband med arbetsmarknadsförvaltningens bildande i 1 juli 2011 flyttade förvaltningens huvudkontor in på Livdjursgatan 4 i Slakthusområdet. Fastigheten ägs av stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB och förvaltas av CRBE Basale AB. Vid tillfället var det inte möjligt att hyra in sig på två angränsande våningsplan, och därför blev lösningen att flytta in på plan 6 och halva plan 1. Därefter har även resterande del av plan 1 hyrts in. Den lokalmässiga uppdelningen är ineffektivt och försvårar samarbetet mellan medarbetarna på huvudkontoret.

På förvaltningens huvudkontor arbetar ca 60 medarbetare inom de centrala stabsfunktionerna samt inom förvaltningscentrala projekt.

Den totala ytan för de lokaler som förvaltningen hyr idag är 1 400 kvm. Kostnaderna för lokalerna inklusive värme, ventilation och fastighetsskatt är i dagsläget 2,3 mnkr. Därutöver betalar förvaltningen ett ombyggnadstillägg. Den totala kostnaden för de lokalerna är i idag strax under 3,0 mnkr per år.

Det befintliga hyreskontraktet liksom ombyggnadstillägget sträcker sig till 2016-06-30. Efter det datumet är ombyggnadstillägget betalt och årskostnaden sjunker till följd av det med 670 tkr per år.

## **Ärendet**

I dagsläget är förvaltningens lokaler på huvudkontoret delade mellan plan 1 och plan 6 på Livdjursgatan 4 vilket är ineffektivt och försvårar samarbetet mellan medarbetarna på huvudkontoret.

Nu finns möjlighet att förhyra plan 5 och att bygga en interntappa mellan plan 5 och plan 6. Detta skulle förbättra möjligheterna till samarbete mellan medarbetarna på huvudkontoret och även bidra till att öka effektiviteten i verksamheten.

Lokalernas yta blir densamma som idag, det vill säga 1 400 kvm. För att förvaltningen ska kunna flytta in på plan 5 krävs att lokalanpassningar görs.

Underlag för anpassning och iordningsställande har utarbetats av Lokalplanerarna inom socialförvaltningen i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och förvaltaren. Anpassningen innebär bland annat att en interntappa tas upp mellan våningsplanen.

Förvaltningen har från förvaltaren mottagit en hyresoffert inklusive ombyggnadstillägg för plan 5. Kostnaden för plan 5, inklusive ombyggnadstillägg skulle enligt denna bli mellan 1,6 och 1,8 mnkr. Det skulle innebära att kostnaden för att växla över till att hyra plan 5 och 6 istället för plan 1 och 6 medför en nettokostnadsökning med mellan 150 och 250 tkr per år. Den totala hyreskostnaden för lokalerna på Livdjursgatan 4 inklusive hyrestillägg skulle bli mellan 3,1 och 3,2 mnkr.

Förvaltaren har beräknat att ombyggnaden skulle kosta mellan 2,0 och 3,0 mnkr vilken betalas av som ett hyrestillägg under de fem år hyresavtalet löper och ingår ovan.

Arbetsmarknadsförvaltningen har erbjudit plan 1 till en annan förvaltning inom Stockholms stad som kommer att ta över dessa. Den förvaltningen har i sin tur sagt upp en lokal hyrd av en extern fastighetsägare för avflyttning.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av administrativa enheten i samarbete med ekonomistaben.

### **Förvaltningens förslag**

Utifrån vad som anförs i ärendet bedömer förvaltningen att en förhyrning av plan 5 med tillkommande renoveringar, samt därmed en utflyttning från plan 1, skulle bidra till ökade samarbetsmöjligheter och ökad effektivitet inom de förvaltningsövergripande verksamheterna.

Förvaltningen bedömer också kostnadsökningen för rimlig ställd mot de verksamhetsmässiga fördelarna. Då plan 1 kommer att tas över av annan förvaltning inom staden uppstår heller varken förgäveskostnader eller dubbelhyra.

Enligt delegationsordningen har arbetsmarknadsdirektören rätt att teckna hyreskontrakt som under hyrestiden uppgår till maximalt 3,0 mnkr. Bruttokostnaden för det nya kontraktet under fem år mellan 8,0 och 9,0 mnkr. Nettokostnadsökningen däremot bedöms uppgå till mellan 0,8 och 1,3 mnkr under perioden. I denna beräkning har inte hänsyn tagits till att det befintliga ombyggnadstillägget på plan 6 är avbetalt 2016-06-30 vilket innebär att kostnaden sjunker med cirka 0,3 mnkr per år.

Nettokostnaderna för nämnden ökar endast marginellt. Då plan 1 tas över av annan förvaltning inom staden som då säger upp en extern inhyrd lokal ökar heller inte stadens sammantagna hyreskostnader. Kommunfullmäktige har också fastslagit att stadens förvaltningar i första hand ska hyras av kommunala fastighetsägare. Förvaltningen har gjort bedömningen att ärendet inte behöver tillställas kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

Förvaltningen föreslår därför nämnden att ge arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa ombyggnaden och därefter teckna hyreskontrakt.

---