

Handläggare
Kalle Sönnergren
Telefon: 08-508 14 670

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Inhyrning av kontorslokal på Palmfeltsvägen 1C

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna föreslaget hyresavtal för hyra av kontorslokal på Palmfeltsvägen 1C. Rätt att underteckna avtalet delegeras till stadsdelsdirektören.

Lena Lundström-Stoltz
stadsdelsdirektör

Ulrika Klemets
ekonomichef

Sammanfattning

Stadsdelsnämndens lokaler på Slakthusplan 8A och Livdjursgatan 4 är inte anpassade för det antal medarbetare som idag har det som sin huvudsakliga arbetsplats. I takt med en ökande befolkning, utökade behov inom individ- och familjeomsorgen, samt nya uppdrag kommer antalet medarbetare vid förvaltningen inte att minska under en förutsebar framtid. Detta leder till en trångboddhet och därmed också en sämre arbetsmiljö.

Förvaltningen utreder hur arbetsmiljön kan förbättras och hur man samtidigt kan använda lokalerna på ett mer effektivt sätt. Utredningens huvudinriktning är att kartlägga förutsättningarna för ett aktivitetsbaserat kontor.

För att lösa den akuta platsbristen, och för att ha evakueringslokaler vid en kommande ombyggnad, föreslår förvaltningen att nämnden fattar beslut om att tillfälligt hyra in en kontorslokal på Palmfeltsvägen 1C. Lokalens yta är 622 kvadratmeter och den sammanlagda årshyran är 1 312 420 kronor, inklusive aktuella tillägg och skatter.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden hyr sedan 2008 kontorslokaler i Kylhuset 15 (besöksadress Slakthusplan 8A), och dessa används för stadsdelsnämndens centrala administration samt för myndighetsutövning inom individ- och familjeomsorg, äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning samt socialpsykiatri. Den sammanlagda ytan som nämnden hyr i de tre hus som komplexet består av uppgår till ca 7 500 kvadratmeter.

I takt med att stadsdelens befolkning växer och nämnden får fler uppgifter så ökar också antalet medarbetare som behöver en arbetsplats i huset. Det har sedan en tid varit svårt att ordna nya arbetsplatser i samband med att nya medarbetare börjar. Detta leder bland annat till sämre arbetsmiljö och svårigheter att genomföra arbetet. Förvaltningen har också varit i kontakt med socialförvaltningen som disponerar angränsande lokaler Livdjurgatan 4. I dagsläget finns inga möjligheter att få tillgång till fler lokaler i detta hus.

För att komma till rätta med trångboddheten har förvaltningen inlett en utredning om hur kontorets yta kan användas på ett effektivare sätt. Det är något som ska göras på ett sätt som involverar medarbetarna, där de känner att de är med på vad som händer. Denna del kommer att ta tid. Det betyder att förvaltningen dels har en akut brist på arbetsplatser att hantera, och dels att förvaltningen kommer ha ett behov av evakueringslokaler under en kommande ombyggnation. Av den anledningen föreslår nu förvaltningen att nämnden tillfälligt hyr in sig i en lokal på Palmfeltsvägen 1C, för både akut avlastning och kommande evakueringsbehov.

Ärendet

Kylhuset 15, som förvaltningen idag har som sitt förvaltningshus är planlagt i enlighet med en princip om cellkontor, det vill säga att varje medarbetare har ett eget kontor. Detta är inte anpassat efter den situation som nu råder på förvaltningen. Det finns för få rum för att samtliga medarbetare ska kunna ha ett eget rum. Detta har lösts genom att större rum har möblerats för att innehålla två eller flera arbetsplatser, och även vissa sammanträdesrum har omvandlats till arbetsrum. Den typen av lösningar är inte längre möjliga då det dels inte finns fler arbetsrum att utöka antalet arbetsplatser i, och då det nu också finns en brist på sammanträdesrum.

Den trångboddhet som förvaltningen upplever leder till en försämrad arbetsmiljö för medarbetarna. Det är trångt på rummen och ventilationen, som är anpassad för en person, räcker ofta inte

till för att hålla en godtagbar nivå på luftkvaliteten. Arbetsmiljön har vidare en stor påverkan på huruvida förvaltningen upplevs som en attraktiv arbetsgivare eller inte, och kan också påverka arbetsprestationen.

De senaste åren har ett flertal faktorer bidragit till ett ökat antal medarbetare på förvaltningskontoret. Den största andelen beror på ärendetillströmningen inom individ- och familjeomsorg för barn och unga samt den aktuella flyktingsituationen, och då framförallt ett större antal ensamkommande flyktingbarn än under tidigare år.

Nämnden har också återtagit ett antal verksamheter som i dag drivs i egen regi och arbetet med fler återtaganden pågår. Det arbetet kräver resurser som arbetar både med ett förberedande av återtagandet och med den kommande driften av verksamheten.

Ytterligare medarbetare i någon av nämndens verksamheter utanför Slakthusplan skapar också ett visst behov av ytterligare resurser i den centrala administrationen.

För att komma tillrätta med den ansträngda lokalsituationen har förvaltningen inlett en utredning med syfte att finna en bättre användning av lokalerna. Målet är att skapa en attraktiv och hållbar arbetsmiljö där medarbetare trivs och därmed skapa bättre förutsättningar för att nå målen.

Utredningens huvudinriktning är att kartlägga förutsättningarna för ett aktivitetsbaserat kontor och samtidigt skapa en attraktiv och hållbar arbetsmiljö. Inspirationen kommer bl.a. från kulturförvaltningens nya kontor i Rinkeby. Det är inte ett koncept som kan kopieras mellan olika verksamheter utan förvaltningen måste utgå från den verksamhet som idag erbjuds inom stadsdelen. Efter en kartläggning av behov och förutsättningar kan man gå vidare med mer detaljerad planering av förvaltningens framtida kontor.

Oavsett vad utredningen visar kommer en viss ombyggnad av de nuvarande lokalerna att vara nödvändig. Vid en ombyggnad kommer det behövas en evakueringslokal. Samtidigt har förvaltningen också ett akut problem med att ordna fram arbetsplatser för samtliga medarbetare. Förvaltningen föreslår därför att en kontorslokal på Palmfeltsvägen 1C tillfälligt hyrs in för att dels hantera det akuta behovet och dels för att fungera som evakueringslokal.

Den föreslagna lokalen har en yta på 622 kvadratmeter, med en öppen planlösning. Den är flexibel nog för att kunna hantera en situation där enheter flyttar in och ut relativt regelbundet. För samtliga enheter som flyttas till Palmfeltsvägen 1C ska det finnas en plan för när en flytt tillbaka till Kylhuset är aktuell. Årshyran för lokalen är 1 312 420 kronor, och avtalet är på 36 månader med möjlighet att brytas efter 12 respektive 24 månader. Hyresvärd är stadens egna bolag S:t Erik markutveckling AB. Vissa kostnader för anpassning av lokalen så som kabeldragning för datanät, målning och eventuellt byte av matta tillkommer.

Lokalen kan tidigast tas i anspråk den 1 oktober vilket innebär en ökad hyreskostnad för 2016 med 328 tkr. Under 2016 finansieras den ökade hyreskostnaden med det redovisade överskottet inom administrationen. Från och med 2017 ingår lokalen som en del av förvaltningskontoret och hyreskostnaderna för detta belastar respektive avdelning utifrån antalet medarbetare som har sin arbetsplats på förvaltningskontoret.