

**Handläggare**  
Martin Thor  
Telefon: 08-508 35 524

**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 20 september 2016

**Ärende 11**

## **Inhyrning av nya lokaler för Jobbtorg City**

### **Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut**

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner inhyrning av lokal, Medborgarplatsen 3, för Jobbtorg City under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning.
2. Arbetsmarknadsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen inhyrning.
3. Arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande. Detta under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
4. Arbetsmarknadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Arjun Bakshi  
arbetsmarknadsdirektör

Christina Wattjersson  
avdelningschef  
Jobbtorg Stockholm

Charlotte Goliath  
ekonomichef

### **Sammanfattning**

Jobbtorg City behöver flytta till nya lokaler då verksamheten inte inryms i nuvarande lokal på Rosenlundsgatan 52, bland annat har fem medarbetare för närvarande sina arbetsplatser på Livdjursgatan 4. Flytten för Jobbtorg City behövs också för att möjliggöra den planerade samlokaliseringen av SFI-centrum och Komvuxcentrum på Rosenlundsgatan 52 som nämnden tidigare beslutat om.

Föreslagen lokalförändring bedöms ge förbättrade förutsättningar för att utveckla Jobbtorg Citys verksamhet till fördel för aspiranter och förvaltningens medarbetare. Att förbättra lokalsituationen för verksamheten ger även förutsättning för kvalitetsutveckling för målgruppen.

Förvaltningen föreslår inhyrning av ny lokal på Medborgarplatsen 3 för Jobbtorg City. Den nya hyreskostnaden uppgår till 3 066 108 kronor per år och innebär en kostnadsökning om 1 122 373 kronor på årsbasis för verksamheten.

Kostnadsökningen är relativt hög men förvaltningens bedömning är att den höjda hyreskostnaden som omlokaliseringarna innebär ligger på en acceptabel nivå i förhållande till verksamheternas behov samt lokalens yta, skick och geografiska läge. Den totala hyresökningen samt kostnader för flytt, it och delvis ny möblering kommer att hanteras inom arbetsmarknadsförvaltningens budget.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts i samarbete mellan ekonomistaben och Jobbtorg Stockholm.

### **Bakgrund**

Flytten av Jobbtorg City (tidigare Jobbtorg Rosenlund) är en följd av beslutet gällande ”Nyinhyrning och omflyttning av arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter” (AMN 2016-0192-02.05.03). I ärendet annonserades behov av nya lokaler för Jobbtorg City för att möjliggöra en samlokalisering av SFI-centrum och Komvuxcentrum i fastigheten på Rosenlundsgatan 50-52. Den lokal där Jobbtorg City idag är lokaliserad är tänkt att tjäna som mottagningsdel för SFI-centrums och Komvuxcentrums nya lokal.

Jobbtorg City är även sedan tidigare i behov av större lokaler då verksamheten inte inryms i nuvarande lokal på Rosenlundsgatan 52. Fem medarbetare har för närvarande sina arbetsplatser på Livdjursgatan 4 och antalet aspiranter som är möjligt att tas emot begränsas av de nuvarande lokalernas utförande och yta.

### **Ärendet**

Förvaltningen har hittat lämpliga lokaler på Medborgarplatsen 3 som uppfyller verksamhetens behov inklusive de mycket högt ställda kraven på tillgänglighet för besökare och anställda. Jobbtorg City riktar sig mot aspiranter boende i innerstaden och den största delen av dessa bor på Södermalm vilket gör det geografiskt centra läget nödvändigt. Jobbtorg Citys verksamhet är även inriktad mot aspiranter med funktionsnedsättning varför tillgänglighet är mycket

högt prioriterad i verksamhetens lokaler. Möjlighet att enkelt nå lokalen för personer som använder färdtjänst samt dörröppnare, talandehiss m.m. har säkerställts. Fastigheten ägs av Atrium Ljungberg och ligger i anslutning till flera typer av kollektivtrafik vilket ses som en stor fördel.

Hyran för Jobbtorg Citys nuvarande lokaler är 1,54 miljoner kronor per år (inklusive: värme, skatt). Ytan är 596 kvadratmeter, vilket motsvarar en hyra på 2 590 kronor per kvadratmeter. Till detta tillkommer en lokalkostnad om 0,4 miljoner kronor för de fem anställda som idag har sina arbetsplatser på Livdjursgatan. Sammanlagt har Jobbtorg City en lokalkostnad på 1,94 miljoner kronor.

Hyran för den nya lokalen på Medborgarplatsen 3 bedöms efter anpassning uppgå till 3,07 miljoner kronor per år. Ytan är 788 kvadratmeter vilket ger en hyra på 3 891 kronor per kvadratmeter, (inklusive: värme, skatt, sophantering och anpassningskostnader). Sammantaget innebär det att hyran för Jobbtorg City blir cirka 1,12 miljoner kronor högre per år efter flytten till Medborgarplatsen 3.

Det tidigare beslutet gällande ”Nyinhyrning och omflyttning av arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter” (AMN 2016-0192-02.05.03) innebär en ökning av förvaltningens lokalkostnader som ska finansieras inom ordinarie budgetramar. En viktig del i pågående lokalförändringar är beslut om hur nuvarande lokaler för Komvuxcentrum och SFI-centrum på Hornsgatan 124 ska användas efter våren 2017.

I en pågående lokalutredning undersöks vilka av nämndens verksamheter som lämpar sig för de tomställda lokalerna på 2 317 kvm. Förvaltningen bedömer att Jobbtorg Citys verksamhet inte är lämplig på grund av de mycket högt ställda kraven på tillgänglighet för besökare och anställda. En tillräckligt stor tillgänglighetsanpassning av lokalerna på Hornsgatan 124 bedöms både vara kostsam och kräva tillfälliga evakueringslokaler då flytten behöver göras parallellt med att lokalerna blir tomma. Förvaltningen för nu dialog med fastighetsägaren om möjligheter att anpassa ytorna till utbildningslokaler. Utifrån lokalernas nuvarande skick bedömer förvaltningen dock att det krävs omfattande anpassningar och upprustningar för att kunna bedriva undervisning där. Vidare dialog kommer föras med fastighetsären om finansiering utifrån identifierade behov. Om pågående lokalutredning visar att förvaltningen av ekonomiska skäl bör lämna lokalerna ska uppsägning ske snarast, dock senast innan årsskiftet

2016/2017 för att minimera kostnaden för tomgångshyra avseende Hornsgatan 124. Förvaltningen kommer att återkomma till nämnden i särskilt ärende gällande förslag på nyttjande av de tomställda lokalerna.

### **Verksamhetsanpassning**

Lokalen på Medborgarplatsen 3 kommer att anpassas med målning, nya väggar, nya golv, eldragning, och om och- tillbyggnation av pentry, wc- partier samt viss ventilation. De relativt omfattande anpassningarna motiverar att avtalet initialt löper på en femårsperiod. Jobbtorg City kommer i de nya lokalerna ha plats för minst 37 medarbetare, vilket ger åtta fler arbetsplatser än i nuvarande lokaler. De nya, större lokalerna medför även en kapacitetsökning vad gäller att ta emot fler aspiranter.

I enlighet med vad som framgår av arbetsmarknadsnämndens verksamhetsplan kommer tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning att inkluderas i verksamhetsanpassningen av de nya lokalerna.

### **Hyra och kostnader**

Den nya årshyran uppgår till 2 718 600 kronor. Till detta tillkommer 118 200 kronor för värme och kyla. 213 548 kronor i skatt och 15 760 för sophantering. Totalt blir hyreskostnaden 3 066 108 kronor per år vilket motsvarar en kostnad per kvadratmeter på 3 891 kronor. Kostnadsökningen för Jobbtorg City blir på årsbasis 1 122 373 kronor. Förändringen av hyran beräknas på basis av indextalet för oktober månad år 2016. Till den ökade hyreskostnaden tillkommer kostnader för flytt, it, lås och larm samt delvis ny möblering. Förvaltningen planerar för att inrymma de ökade lokalkostnaderna inom ordinarie budget. De fem arbetsplatser som lämnas på Livdjursgatan kommer användas för att tillgodose de ökade behovet av arbetsplatser och mötesrum för förvaltningens centrala administration.

### **Tidsplan**

Inflytt till de nya lokalerna på Medborgarplatsen 3 beräknas kunna ske till 2017-02-15 under förutsättning att hyresavtal upprättas senast 2016-10-31.

### Sammanställning av det nya avtalet

<b>Medborgarplatsen 3</b>	
Fastighetsägare	Atrium Ljungberg
Lokalens yta (kvm)	788
Inflytt	Prel. 2017-02-15
Hyrestid	5 år
Förlängning	3 år
Index	100%
Anpassningar	Målning, några nya väggar, textilgolv i arbetsplatsytor, eldragning, samt om och tillbyggnation av pentry och wc partier samt ventilation.
Hyra/år	2 718 600 kr
Värme/kyla	118 200 kr
Sophantering	15 760 kr
Skatt	213 548 kr
Tot per år:	3 066 108 kr
Per/Kvm	3 891 kr

### Förändring lokalkostnader för Jobbtorg city

<b>Verksamhet</b>	<b>Idag</b>	<b>2017 - Kost. ökning</b>	<b>2018 - Kost. ökning</b>	<b>Kommentar</b>
JT City, ny lokal	<b>1 943 735 kr</b>	1 028 842 kr	1 122 373 kr	Inflytt feb -17
Förändring %		52,93%	57,74%	

### Arbetsmarknadsförvaltningens förslag

Förvaltningen anser att de nya lokalerna på Medborgarplatsen 3 efter anpassning väl kommer att uppfylla verksamheternas behov. Tillgängligheten för aspiranter och medarbetare med funktionsnedsättning är mycket hög och lokalen nås enkelt av personer som kommer med färdtjänst och av synsvaga. Det geografiskt centrala läget är nödvändigt då verksamheten riktar sig till aspiranter i innerstaden och den största delen av dessa bor på Södermalm. De lokaler och arbetsplatser som Jobbtorg City lämnar kommer att användas av andra verksamheter inom förvaltningen.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden, i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet, godkänner inhyrningen av nya lokaler för Jobbtorg city på Medborgarplatsen 3.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår vidare att nämnden begär godkännande för dessa inhyrningar från kommunstyrelsens ekonomiutskott samt ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att teckna hyreskontrakt.

---

## **Bilaga**

1. Bilaga\_01\_Planskiss