

Handläggare
Teenie Bennerholt
Telefon: 08-508 09 077

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd
2017-02-02

Ny förvaltningslokal i fastigheten Härden 16

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Norrmalms stadsdelsnämnd godkänner förslaget om att hyra en ny förvaltningslokal i fastigheten Härden 16 på Sankt Eriksgatan 117, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande inhyrning av den nya förvaltningslokalen.

Johanna Engman
Stadsdelsdirektör

Teenie Bennerholt
t.f. avdelningschef

Sammanfattning

Som ett led i stadens arbete med att effektivisera de administrativa lokalerna har förvaltningen sett över möjligheten att inom stadsdelsnämndens område hitta nya effektiva förvaltningslokaler.

En ny lokal på 2 361 kvm i fastigheten Härden 16, dit stadsdelsförvaltningens huvudkontor föreslås flytta, kommer preliminärt bli klar för inflyttning i november 2017. Lokalen kommer att vara anpassad för 140 arbetsplatser vilket innebär ca 16,9 kvm/arbetsplats

Ett hyresavtal, villkorat av stadsdelsnämndens beslut samt kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande, är tecknat med en årshyra på 7 115 000 kr, vilket motsvarar 3 014 kr per kvm/år.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsförvaltning hyr sedan 1997 förvaltningslokaler på Tulegatan 13 av Fabege Apotekaren 22 AB. Nuvarande hyresavtal nr 4430 – 0840.2 är tecknat den 20 december 2012 och löper till och med den 31 december 2017. Hyresvärden har informerat förvaltningen om att de har för avsikt att säga upp avtalet för villkorsändring innan sista mars 2017. Hyresvärden har dessutom meddelat att en hyresökning på åtminstone 20 procent är att vänta.

De befintliga hyresvillkoren framgår av följande sammanställning:

Hyresvillkor för den befintliga lokalen på Tulegatan 13

Yta	2 750 kvadratmeter	
Avtalstid	2013-01-01 t o m 2017-12-31	
Förlängningstid	3 år	
Uppsägningstid	9 månader	
Hyra	7 697 tkr/år	2 799 kr/kvm
Fastighetsskatt	746 tkr/år	271 kr/kvm
Värmetillägg	165 tkr/år	60 kr/kvm
Totalt	8 608 tkr/år	3 130 kr/kvm

exkl. moms

I ovan angivna hyreskostnader ingår bashyra som räknas upp årligen mot konsumentprisindex, vattenförbrukning, fjärrvärme, ventilation samt fastighetsskatt som regleras årligen. Förvaltningen bekostar genom egna avtal verksamhetsel samt avfallshantering.

Lokalen för det befintliga förvaltningskontoret på Tulegatan 13 har brister i utformningen som påverkar medarbetarnas arbetsmiljö negativt. Den är inte heller helt yteffektiv med drygt 22 kvadratmeter per arbetsplats.

Förvaltningens önskemål på den nya lokalen är bland annat att det ska vara en öppen planlösning och rymma cirka 140 arbetsplatser. Lokalen ska vara uppdelad i två zoner; en publik zon med reception och mötesrum dit besökare har tillträde samt en personalzon dit endast personal har tillträde. Detta bland annat för att öka säkerheten för personalen i lokalerna. Förvaltningens ambition är att framtida hyreskostnader ska ligga på en rimlig nivå och får därför inte öka nämnvärt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom den administrativa avdelningen.

Förvaltningen har inhämtat synpunkter från fastighetskontoret samt

serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering. Samråd har även hållits med stadsledningskontoret.

Ärendet har samverkats på förvaltningsgruppen den 26 januari 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Under våren 2016 har förvaltningen sökt efter alternativa lokaler inom stadsdelsnämndens område. En lokal på Sankt Eriksgatan 117 har visat sig uppfylla förvaltningens behov. Fastigheten, som lokalen är belägen inom, förvaltas av Humlegården Fastigheter AB och ägs av Fastighets KB Automobilpalatset. Lokalen är 2 361 kvadratmeter stor, ligger på ett plan och bedöms kunna anpassas för verksamheten.

Förvaltningen har genomfört en hyresförhandling med fastighetsägaren vilket resulterat i att ett hyresavtal med villkor enligt följande har tecknats:

Avtalstid	2017-11-01 till och med 2022-10-31.	
Förlängningstid	3 år	
Uppsägningstid	9 månader	
Hyra	7 115 tkr/år	3 014 kr/kvm
Fastighetsskatt	495 tkr/år	210 kr/kvm
Värmetillägg	189 tkr/år	80 kr/kvm
Kyla/ventilation	94 tkr/år	40 kr/kvm
Avfallshantering	71 tkr/år	30 kr/kvm
Totalt	8 109 tkr/år	3 373 kr/kvm

exkl. moms

Hyresavtalet är villkorat av stadsdelsnämndens samt kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännanden vilket innebär att dess giltighet faller om det inte beslutas respektive godkänns.

I hyreskostnaderna ingår bashyra, som räknas upp årligen mot Statistiska centralbyråns konsumentprisindex (100 procent av bashyran), hyresgästanpassning, vattenförbrukning, värme, ventilation, sophantering samt fastighetsskatt. Utöver ovan angivna belopp ska hyresgästen erlagga en beräknad kostnad på 189 tkr per år för förbrukad verksamhetsel. Beloppet avräknas i efterhand mot faktisk förbrukning och kostnad.

Angivna belopp för lokalen på Sankt Eriksgatan 117 är baserade på en preliminär ritning avseende planlösning från Humlegården Fastigheter AB, daterat den 9 januari 2017. Ritningen bifogas detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen har fram till och med den 15

februari 2017 på sig att komma med synpunkter till den slutgiltiga ritningen.

Hyseskostnaderna för lokalen underskrider de nuvarande kostnaderna för lokalerna på Tulegatan med cirka 6 procent och de förväntade kommande kostnaderna med ytterligare cirka 20 procent. Förvaltningen bedömer att lokalen på Sankt Eriksgatan 117 väl motsvarar nuvarande och framtida behov. Den föreslagna lokalen ger:

- En publik zon samt en avgränsad zon dit endast personal har tillträde. I den befintliga lokalen hålls möten med brukare i delar av lokalen där personal vistas, vilket är att bedöma som en risk för säkerhet och integritet.
- Förbättrade möjligheter till samverkan mellan avdelningar/enheter då lokalen är belägen på ett plan i jämförelse med nuvarande fyra plan.
- Nyrenoverade och verksamhetsanpassade ytor.
- Lägre hyreskostnader än i befintlig lokal.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om att låta hyresavtalet för lokalen på Sankt Eriksgatan 117 förbli giltigt.

Ekonomi

Drift

Utöver ovan angivna hyreskostnader skulle en flytt av förvaltningskontoret innebära kostnader av engångskaraktär för bland annat projektledning, övriga konsulter, IT/Tele-installationer och flytt. Härtill kommer det att bli dubbla hyreskostnader under två månader 1,4 mnkr. Totalt beräknas kostnaderna uppgå till ca 2,4 mnkr. Förvaltningen bedömer att det kan finansieras inom givna budgetramar.

Inventarier

Utöver inredning kommer förvaltningen utrusta den nya lokalen med inventarier mm. Utgifterna för detta bedöms uppgå till ca 7 mnkr. Förvaltningen har för avsikt att återkomma i samband med tertialrapport 1 med förslag till nämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om utökad investeringsram.

Bilagor

1. Ritning, daterat den 2017-01-09.
2. Hyresavtal