

Handläggare
Yvonne Ekman
Telefon: 076-12 48 009

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 23 oktober 2018

Ärende 6

Beslut om ny lokalförhyrning vid Ranhammarsvägen 20 för Jobbstart Ulvsunda

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna fortsatt förhyrning av lokal vid Ranhammarsvägen 20 efter ombyggnad.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att förvaltningschef får i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Arjun Bakshi
arbetsmarknadsdirektör

Christina Wattjersson
avdelningschef
Jobbtorg Stockholm

Ulrika Klemets
ekonomichef

Sammanfattning

Inom avdelningen Jobbtorg Stockholm inkluderas verksamheten Jobbstart som tillhandahåller arbetsförberedande insatser som till exempel arbetsträning. De lokaler som Jobbstart hyr på Ranhammarsvägen 20 är i stort behov av generella upprustnings- och underhållsåtgärder och ett ombyggnadsförslag har utarbetats. Förvaltningen har erhållit en hyresoffert samt förslag till nytt hyresavtal som föreslås träda i kraft efter ombyggnad. Ny hyra beräknas efter ombyggnad och anpassning uppgå till cirka 1,8 mkr per år, en ökning med 0,9 mkr per år. Lokalens yta uppgår till 800 kvadratmeter. Hyreskostnad efter renovering uppgår till cirka 2025 kronor per kvadratmeter. Ombyggnadskostnaderna finansieras genom en ökad bashyra. Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden godkänner en fortsatt förhyrning av lokalen vid Ranhammarsvägen 20 efter ombyggnad.

Bakgrund

Inom avdelningen Jobbtorg Stockholm inkluderas verksamheten Jobbstart som tillhandahåller arbetsförberedande insatser.

Stockholms stad har för verksamheten Jobbstart förhyrt lokaler vid Ranhammarsvägen sedan år 2000 då lokalerna ägdes av Hiby AB. När arbetsmarknadsförvaltningen tog över verksamheten 2011 ägdes lokalerna av Svenska Hus AB. Verksamheten i lokalerna har under åren förändrats utifrån målgruppen och målgruppens olika behov av stödinsatser. I lokalen har bl. a erbjudits verksamhet i form av enklare snickeri, sömnad, 3D-tillverkning/ skylttillverkning och serviceuppdrag.

I lokalen har det under tidigare år inte skett några omfattande underhålls- eller ombyggnadsarbeten, utan uppkomna akuta brister och behov har åtgärdats löpande med smärre insatser och tillika kostnader och verksamhetsinnehållet har till viss del fått anpassats till rådande förhållanden. Behovet och nödvändigheten av att åtgärda brister i lokalen har blivit alltmer akuta.

Sedan en längre tid tillbaka har lokalen haft varierande problem med partiklar, mögel och bristande ventilation.

Ärendet

De lokaler som Jobbstart idag hyr på Ranhammarsvägen 20 är i mycket stort behov av generella upprustnings- och underhålls-åtgärder. Lokalerna uppfyller inte dagens krav och regelverk samt standardnivå som gäller för moderna verksamhets- och kontorslokaler. Befintliga utrymmen motsvarar heller inte verksamhetens behov av en funktionell planlösning samt ger inte möjlighet att utforma lokalerna flexibelt utifrån målgrupp och verksamhetsinnehåll, vilket kan behöva förändras över tid.

Under våren 2018 har ett skissförslag utarbetats av verksamheten och fastighetsägaren har utifrån underlaget tagit fram en preliminär hyresoffert samt ett förslag till nytt hyresavtal som föreslås träda ikraft under juni månad 2019 efter genomförd ombyggnad.

Lokalen på Ranhammarsvägen kommer att anpassas med ventilation, kyla, målning, omdisponering av några väggar och glaspartier, komplettering och nya textilplattor i vissa delar samt renovering av befintliga golv. Komplettering kommer även ske av el-, lås och larm och nybyggnation av WC och RWC samt ljudabsorberande åtgärder.

Hyra och kostnader

Lokalen beräknas kunna vara fullt upprustad till juni 2019. Hyran för den ombyggda lokalen bedöms efter anpassning uppgå till 1,8 miljoner kronor per år. Ytan är 800 kvadratmeter vilket ger en hyra

på 2025 kronor per kvadratmeter, (inklusive: värme, skatt, och anpassningskostnader). Sammantaget innebär det att hyra för Jobbstarts lokaler blir cirka 0,9 mkr högre per år efter ombyggnad och uppdatering till gällande regelverk samt krav på en god arbets- och verksamhetsmiljö.

Kostnader för flytt, it, lås och larm samt delvis ny möblering och separat tecknande av avtal för sophantering tillkommer.

Tidsplan

Projektering inför ombyggnad beräknas starta efter årsskiftet. Ombyggnationen planeras ske etappvis under våren i för att inte behöva evakuera verksamheten utan kunna fortsätta bedriva verksamhet i lokalen. Fullt tillträde till anpassade och färdigställda lokaler på Ranhammarsvägen 20 beräknas kunna ske till senast 2019-06-01 då det nya hyresavtalet föreslås börja löpa.

Sammanställning av det nya avtalet (kost. per år)

| | Ranhammarsvägen 20 |
|----------------------|---|
| Fastighetsägare | Svenska Hus AB |
| Fastighetsbeteckning | Stockholm Induktorn 27 |
| Lokalens yta (kvm) | Ca 800 |
| Inflytt | Prel. 2019-06-01 |
| Hyrestid | 5 år |
| Förlängning | 3 år |
| Index (okt 2017) | 100 % |
| Anpassningar | Ventilation, kyla, ytskiktrenovering, omDisposition av ytor, nya golv, el dragning, om och- tillbyggnation av pentry och wc, m m. |
| Hyra/år | ca 1 620 000 kr |
| Värme/kyla/skatt/ el | ca 176 200 kr |
| Tot. per år: | ca 1 796 800 kr |

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomistaben i samarbete med Jobbtorg Stockholm. Ärendet har samverkats med de fackliga parterna.

Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att är angeläget att befintliga lokaler, där Jobbtorg sedan lång tid tillbaka bedriver verksamhet,

upprustas och byggs om i syfte att uppfylla dagens krav och regelverk och skapa moderna och flexibla arbetsplatser och kontorslokaler. Målsättningen är att uppnå en god arbetsmiljö för såväl medarbetare som deltagare i verksamheten.

Arbetsmarknadsförvaltningen bedömer att ombyggnaden innebär en effektivisering och ett förbättrat nyttjande av både verksamhets- och kontorsytor.

Arbetsmarknadsförvaltningen planerar att inrymma de ökade lokalkostnaderna inom ordinarie budget.

Förvaltningen föreslår därför att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna fortsatt förhyrning av lokal vid Ranhammarsvägen 20 efter ombyggnad samt att förvaltningschefen får i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal.

Bilagor

1. Utkast till ombyggnadsskiss
2. Preliminärt hyresförslag