

**Handläggare**  
Eskil Swerkersson  
Tel: 08-50814020

**Till**  
Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämnd  
2019-04-25

## **Inhyrning av lokal på Livdjursgatan 4**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Förvaltningen får i uppdrag att hyra in lokalen på Livdjursgatan 4.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Gunilla Ekstrand  
Tf. Stadsdelsdirektör

Kersti Tagesson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Förvaltningen behöver nya lokaler då avtalet för lokalen på Palmfeltsvägen 1C går ut i slutet av november 2019. Idag använder 47 medarbetare denna lokal. Utan större åtgärder på förvaltningshuset på Slakthusplan 4 är det inte möjligt att få plats med så många extra medarbetare där. Det finns en ledig lokal på Livdjursgatan 4 som kan hyras in för att utöka antalet arbetsplatser. Om denna lokal hyrs bör förvaltningens lokaler på Palmfeltsvägen 19 sägas upp, eftersom medarbetarna där kan få plats antingen på Slakthusplan 4 eller Livdjursgatan 4.

### **Bakgrund**

Under 2016 hyrde förvaltningen in lokaler på Palmfeltsvägen 1C. Lokalerna uppgår till 622 till kvadratmeter. Hyresavtalet är ett rivningskontrakt, och byggnaden kommer att rivras som en del i det större stadsutvecklingsarbetet med Slakthusområdet. I dessa lokaler har olika avdelningar och enheter suttit sedan hyresavtalet upprättades 2016. I dagsläget sitter Äldreomsorgens beställarenhet där, men de kommer att behöva flyttas till andra lokaler innan hyresavtalet löper ut i november 2019. Till antalet är de 47 medarbetare.

Socialförvaltningen hyr idag lokaler på Livdjursgatan 4. Dessa lokaler är cirka 700 kvadratmeter. Eftersom de har sagt upp sitt avtal blir dessa lokaler tillgängliga från och med juli 2019.

### Ärendet

Eftersom lokalerna på Palmfeltsvägen 1C har sagts upp behöver förvaltningen arbeta fram en lösning för de 47 medarbetare som sitter där idag. Detta arbete kommer att bedrivas i projektform enligt Lilla ratten- modellen.

På Livdjursgatan 4 finns det en möjlighet att hyra cirka 700 kvadratmeter kontorslokal. I lokalen kan det, utan några större åtgärder, sitta cirka 40 medarbetare. Det finns dessutom 26 arbetsplatser lediga på Slakthusplan 4.

I samband med flytten från Palmfeltsvägen 1C ses möjligheten över att även tömma nuvarande lokaler som förvaltningen hyr på Palmfeltsvägen 19.

### Avtal

Nedan följer en sammanställning över de avtal som omfattas av detta projekt. I hyreskostnaden innefattas samtliga kostnader, så som bland annat hyrestillägg, värmestillägg, fastighetsskatt och hyresgästanpassning. Förvaltningen kommer kunna få tillträde till den nya lokalen från och med den 1 juli 2019. Dock kommer hyreskostnader på Palmfeltsvägen 1C att upphöra från och med tillträde på Livdjursgatan 4. Detta innebär att det inte kommer att bli dubbla hyreskostnader mellan 2019-07-01 och 2019-11-30.

Adress	Hyra	Gäller t.o.m.	Kvadratmeter
Slakthusplan 4	15 214 106 kr	2020-12-31	6 651
Livdjursgatan 4 (Ny)	1 793 168 kr	2022-06-30	700
Palmfeltsvägen 19	302 269 kr	2021-09-30	137
Palmfeltsvägen 1C	1 278 563 kr	2019-11-30	622

**Tabell 1.** Sammanställning av de avtal som omfattas av detta projekt.

Att hyra lokalen på Livdjursgatan 4 innebär ökade hyreskostnader för förvaltningen. Palmfeltsvägen 1C har en relativt låg hyresnivå, eftersom det är ett rivningskontrakt.

Nedan följer en jämförelse över hyreskostnader för nuläge jämfört med om lokalen på Livdjurgatan 4 hyrs in och avtalet på Palmfeltsvägen 19 sägs upp. De hyror som tas med i beräkningen är de som listas i tabell 1.

#### *Nuläge*

<b>Lokal</b>	<b>Hyra</b>
Slakthusplan 4	15 214 106 kr
Palmfeltsvägen 1C	1 278 563 kr
Palmfeltsvägen 19	302 269 kr
<b>Totalt</b>	<b>16 794 938 kr</b>

**Tabell 2.** Hyreskostnader i nuläget.

#### *Inhyrning av Livdjurgatan 4*

<b>Lokal</b>	<b>Hyra</b>
Slakthusplan 4	15 214 106 kr
Livdjurgatan 4 (Ny)	1 793 168 kr
<b>Total</b>	<b>17 007 274 kr</b>

**Tabell 3.** Hyreskostnader om Lokalen på Livdjurgatan 4 hyrs in och förvaltningen lämnar lokalerna på Palmfeltsvägen 1C samt Palmfeltsvägen 19.

#### **Evakuering**

Om lokalen på Livdjurgatan 4 hyrs in kan det komma att krävas vissa flyttkedjor för att möjliggöra flytten av medarbetare från Palmfeltsvägen 1C. Detta är något som kommer utredas vidare inom ramen för projektet.

#### **Tillgänglighet**

Lokalerna på Livdjurgatan är relativt bra tillgänglighetsanpassade, bland annat eftersom det finns hiss till våningsplanet. Lokalerna på Palmfeltsvägen 19 är sämre ur tillgänglighetssynpunkt. Framförallt eftersom lokalen är på tredje våning och byggnaden saknar hiss. Om medarbetarna som sitter på Palmfeltsvägen 19 kan evakueras till Slakthusplan 4 eller Livdjurgatan 4 kommer en större andel av förvaltningens medarbetare arbeta i tillgänglighetsanpassade lokaler.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Lokal- och stadsmiljöenheten i samarbete med Administrativa avdelningen.

**Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen bedömer att det är nödvändigt att hyra lokalen på Livdjursgatan 4 för att skapa arbetsplatser för medarbetarna på Palmfeltsvägen 1C. För att minska den totala hyresökningen bör lokalen på Palmfeltsvägen 19 sägas upp. Förvaltningen gör bedömningen att det går att ordna med ändamålsenliga lokaler för verksamheten på Palmfeltsvägen 19, inom lokalerna på Slakthusplan 4 samt Livdjursgatan 4.