

**Handläggare**  
Yvonne Ekman  
Telefon: 076-12 48 009

**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 17 december 2019

**Ärende 8**

## **Beslut om lokalförhyrning på Danmarksgatan 32 gällande verksamheten Jobbtorg Kista Unga, Stockholm**

### **Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut**

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna förhyrning av lokal på Danmarksgatan 32.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att hemställa hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagna förhyrning.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att ge förvaltningschef i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
4. Arbetsmarknadsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Karina Uddén  
arbetsmarknadsdirektör

Christina Wattjersson  
avdelningschef Jobbtorg  
Stockholm

Ulrika Klemets  
ekonomichef

### **Sammanfattning**

Verksamheten Jobbtorg Kista Ungas lokaler i Kista Galleria är otillräckliga och uppfyller inte verksamhetens behov. År 2017 startade planering för lokalmässig samverkan mellan Arbetsförmedlingen (AF) och arbetsmarknadsförvaltningens ungdomsverksamheter i Kista, vilket skulle lösa jobbtorgets lokalproblem. Projektet avbröts dock under våren 2019 med anledning av AF:s beslut om att avveckla platskontoret i Kista. För att kunna åtgärda jobbtorgets lokalbehov föreslår förvaltningen att nämnden beslutar att godkänna förhyrning av nya lokaler och att

förvaltningschefen får i uppdrag att teckna hyresavtal under förutsättning att inhyrningen godkänns av kommunstyrelsen.

### **Ärendets beredning**

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

### **Bakgrund**

Inom verksamhetsområdet Jobbtorg Stockholm finns det i dagsläget ett stort behov av att hitta nya lokaler för verksamheten Jobbtorg Kista Unga. Verksamheten är i dagsläget lokaliserad i lokaler om 505 kvm på Danmarksgatan i Kista Galleria. Lokalerna uppvisar vissa brister avseende arbetsmiljö och säkerhet, men framför allt är de inte ändamålsenliga, alltför trånga och uppfyller inte verksamhetens behov av arbetsplatser och övriga utrymmen.

Under 2017 enades arbetsmarknadsförvaltningen (AmF) och arbetsförmedlingen (AF), som är en central samverkanspart, om att pröva samlokalisering mellan ungdomsjobbtorget i Kista och AF:s ungdomsverksamhet med beräknad start och inflyttning under 2019. Utgångspunkten för samverkansprojektet var att AF tar ansvar för inhyrningen av en ny lokal och att förvaltningen sedan tecknar ett andrahandsavtal med AF. Förvaltningen och personalen vid jobbtorget har sedan projektstart arbetat intensivt med att ta fram underlag och analyserat hur verksamhetens arbete påverkas, behöver förändras samt hur lokalerna behöver utformas vid en utökad samverkan i en lokal som ska nyttjas gemensamt.

Under våren respektive sommaren besökte berörda verksamheter inom AF och AmF några olika lokalobjekt i Kistaområdet. De olika alternativen utvärderades och under hösten 2018 enades respektive verksamhet om att föreslå fastighetsägaren Citycon att planera vidare för en ombyggnad av verksamheternas befintliga lokaler i Kista Galleria, som var belägna i samma huskropp i nära anslutning till varandra. Bakgrunden till ställningstagande var bl. a lokalens synliga läge i gallerian och att lokalen var väl känd, vilket ansågs viktigt för målgruppen.

Planeringen har skett i nära samråd med respektive verksamhet och fastighetsägaren med målet att arbetsförmedlingen tecknar ett nytt hyresavtal vid årsskiftet 2018/2019 och därefter upprättar ett andrahandsavtal med AmF. Ombyggnation beräknades ske etappvis under våren 2019 med inflyttning från juni 2019. Intentionen var även att AMF:s hyresavtal för befintlig jobbtorgslokal om 505 kvm

skulle upphöra att gälla i samband med att AF tecknade ett nytt hyresavtal med Citycon.

Under senare delen av 2018 förändrades dock Arbetsförmedlingens uppdrag ganska drastiskt. Förmedlingens beslut om att lägga ner platskontoret i Kista stoppade vidare planering för en lokalmässig samverkan mellan AF och AMF:s verksamhet Jobbtorg Kista Unga. Dock kvarstår verksamhetens behov av lokalförändring och upplevs mer akut då verksamheten är mycket trångbodd.

### **Ärendet**

Arbetsmarknadsförvaltningen har sedan början på sommaren 2019 haft löpande dialog med fastighetsägaren Citycon och informerats om att lokalerna i nära anslutning till befintlig jobbtorgslokal fortfarande är tillgängliga för uthyrning. Ansvariga i verksamheten och skyddsombud har även fått möjlighet att besöka lokalerna.

Under hösten har arbetsmarknadsförvaltningen, med hjälp av arkitekt från lokalplanerarna inom serviceförvaltningen, undersökt möjligheterna att med smärre ombyggnadsåtgärder och omflyttningar skapa fler arbetsplatser i befintlig lokal. Utredningen visade dock att det inte är möjligt att uppfylla verksamhetens behov i befintlig lokal, dels p.g.a. att lokalytan inte bedöms som tillräckligt stor, dels beroende på lokalens grundförutsättning och planlösning med en mittkärna som inte går att förändra.

Utifrån ovanstående förutsättningar har arbetsmarknadsförvaltningen i samråd med fastighetsägaren planerat vidare med dess arkitekt för en ny lokallösning i lokaler som ligger i nära anslutning till befintlig verksamhetslokal.

Genom en ny lokalförhyrning av ombyggda och ändamålsenliga lokaler ges arbetsmarknadsförvaltningen möjlighet att lösa verksamhetens lokalbehov och dessutom ökar potentialen att vid behov kunna förändra och utveckla verksamheten i de nya lokalerna.

Inflyttning planeras att ske successivt under sommaren 2020.

### **Hyra och kostnader**

Den totala ytan för den nya lokalen uppgår till 1136 kvm. Bashyra för lokalen är beräknad till 2200 kronor per kvadratmeter, vilket innebär en årshyreskostnad om 2,5 miljoner kronor. Med tillägg för ombyggnadstillägg om 1,2 miljoner kronor per år under hyrestiden, totalt 10 år, samt driftkostnader motsvarande cirka 450 kronor per

kvadratmeter beräknas den totala hyreskostnaden uppgå till cirka 3,8 miljoner kronor per år.

Kostnader för flytt, it, lås och larm samt eventuellt kompletterande inköp av inventarier och möbler och separat tecknande av avtal för sophantering tillkommer. Arbetsmarknadsförvaltningen beräknar att kunna inrymma samtliga lokalkostnader inom ordinarie budget.

Då inflyttningen beräknas att ske etappvis kommer verksamheten teckna nytt hyresavtal och erlagga hyra först när den är etablerad i lokalerna. Fastighetsägaren är densamma för den nya lokalen som för den befintliga lokaler och därför kommer inga dubbelhyror att uppstå för dessa lokaler.

#### Sammanställning av det nya avtalet (kostnad per år)

	Danmarksvägen 32
Fastighetsägare	Citycon
Fastighetsbeteckning	Danmark 2
Lokalens yta (kvm)	1136 kvm
Inflytt	Prel. från 2019-07-01
Hyrestid	5 år
Förlängning	5 år
Anpassningar	
Bashyra/år 2200 kr per kvadratmeter	2,5 mkr per år
Värme/kyla/skatt/ el Ombyggnadstillägg	ca 450 kr/kvm, 136 636 kr per år 1,2 mkr per år
Tot. per år:	ca 3,8 mkr

#### Jämställdhetsanalys

I samband med beslutsfattande ska nämnder och bolagsstyrelser se till att beslutsunderlag innehåller en jämställdhetsanalys. Det handlar om att analysera hur verksamheten förhåller sig till de jämställdhetspolitiska målen samt vilka konsekvenser olika åtgärder eller beslut får för kvinnor respektive män när det gäller bemötande och service, representation och fördelning av makt och resurser.

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att den nya lokalförhyrningen av ombyggda och ändamålsenliga lokaler fungerar bra för både kvinnor och män och att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas.

### **Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag**

Lokalerna i vilka Jobbtorg Kista Unga bedriver verksamhet är i grunden inte ändamålsenliga utifrån befintlig planlösning och har sedan flera år tillbaka varit ytmässigt otillräckliga. Behoven av att skapa fler arbetsplatser har också varit stort för att kunna utveckla verksamheten.

Projektet lokalsamverkan med AF:s ungdomsverksamhet i Kista förväntades lösa lokalproblemen. När nu planeringen avbröts bl. a p.g.a. på stängningen av platskontoret i Kista så har verksamhetens behov av en ny större lokal som uppfyller krav på god arbetsmiljö och säkerhet blivit av akut karaktär.

Arbetsmarknadsförvaltningen har i samråd med fastighetsägaren planerat vidare för en lösning i nya lokaler som ligger alldeles i anslutning till befintlig verksamhetslokal.

Geografiskt är läget optimalt då Kista Galleria är centralt beläget för unga på Järva. Verksamheten har funnits i samma lokal sedan 2008 och är väletablerad i målgruppen. Placeringens lättillgänglighet har bidragit till de goda resultaten i de uppsökande uppdragen.

Förvaltningen föreslår därför att arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna ny lokalinhyrning för verksamheten Jobbtorg Kista Unga vid Danmarksvägen 32, i Kista Galleria.

Vidare föreslår förvaltningen att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.

Förvaltningen föreslår även att nämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna erforderligt hyresavtal under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.

---

### **Bilagor**

1. Skissutkast
2. Hyreskostnadsförslag