

**Handläggare**  
Thomas Lundberg  
Telefon: 08 508 11 770**Till**  
Servicenämnden

## **Nytt hyresavtal för lokalerna på Palmfeltsvägen 5**

Inriktningsärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Servicenämnden godkänner inriktningsärendet och överlämnar den till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad

Anna-Karin Sandén  
FörvaltningsdirektörAnnika Press  
Administrativ chef

### **Sammanfattning**

Serviceförvaltningens hyresavtal på lokalerna på Palmfeltsvägen 5 går ut den 31 mars 2021.

Servicenämnden har i verksamhetsplanen och i sin lokalförsörjningsplan behandlat lokalfrågan. Förvaltningen har tillsatt ett projekt som påbörjat arbetet med lokalförändringen och en anpassning till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Styrgruppen fastställde den 31 mars följande vision för de nya lokalerna:

*Lokaler för framtiden - En arbetsplats att vara stolt över*

Förvaltningen har sagt upp lokalerna och kommer att minska ytan med i första hand med 470 kvadratmeter. Hyresförhandlingar pågår med fastighetsägaren som lämnat ett bud på en kallhyra på i snitt 2 957 kronor per kvadratmeter, inklusive ombyggnadskostnader, över hyresperioden. Förvaltningen har också framfört en önskan om att lämna ytterligare 892 kvadratmeter senast vid årsskiftet 2021/22.

Ett samråd har hållits med stadsledningskontoret som framfört synpunkter på hyresnivån, att hyrestillägget bör ligga utanför kallhyran samt att en option ska finnas att lämna lokalerna under hyrestiden.

### **Bakgrund**

I servicenämndens verksamhetsplan för 2020 finns nämndmålet. Servicenämnden har en effektiv och ändamålsenlig organisation.

Det förväntade resultatet för det målet är:

*Genom att vara ett kompetenscentrum som erbjuder ett brett utbud av verksamhetsstödande tjänster och service till stadens förvaltningar och bolag effektiviseras stadens administrativa funktioner. Förvaltningen har en effektiv och tvärfunktionell organisation.*

Ett effektivt sätt att effektivisera arbetet och skapa tvärfunktionella kontakter, kunskapsöverföring och samarbeten mellan olika verksamhetsområden är att ha en lokal som stödjer detta.

I verksamhetsplanen finns därför denna aktivitet:

*Förvaltningen ska genomlysna användandet av det egna kontoret i syfte att möjliggöra flexibelt och ändamålsenligt nyttjande av lokalerna.*

Därför har en förstudie genomförts för att se över vilka krav förvaltningen bör ställa på sina lokaler.

Serviceförvaltningen hyr på tre avtal kontorslokaler på Palmfeltsvägen 5. Kallhyran för lokalerna om totalt 5 901 kvadratmeter är under år 2020 på 13,5 mnkr. Till det kommer kostnader för värme, reception/service, fastighetsskatt med mera. Årskostnaderna för lokalerna uppgår därför år 2020 till 15,8 mnkr.

Utöver detta hyr förvaltningen förråd för 175 tkr och har tillgång den gemensamma konferensanläggningen vilket kostar 136 tkr per år. Några förändringar av dessa inhyrningar bedöms inte göras varför dessa inte berörs vidare i detta ärende.

Hyreskontrakten för kontorslokalerna går ut den 31 mars 2021 och kunde sägas upp före den 30 juni 2020. Förvaltningen sa upp lokalerna på följande sätt:

- Lokalen på plan 2 (bottenvåningen) om 470 kvadratmeter sades upp för avflyttning.
- Lokalen på plan 3 om 5 431 (930+4501) kvadratmeter sades upp för villkorsändring.

De villkor som begärdes i uppsägningen var:

- Ny avtalstid önskas om 7 år (84 månader).
- Fastighetsägaren utför och finansierar vissa byggnadsåtgärder som ska anges i avtalet.
- Avtalet bör även innehålla en möjlighet för hyresgästen att på sikt minska ytan och lämna del av lokalen utan att övriga hyresvillkor förändras.
- Bashyran som indexhöjning beräknas ifrån ska enligt stadens riktlinjer understiga 100 % - sätts förslagsvis till 80 % av avtalsbeloppet.
- I övrigt skall hyresförhållandet förlängas på oförändrade villkor.

Fastighetsägare är det kommunala fastighetsbolaget S:t Erik Markutveckling AB. En option har lämnats till Atrium Ljungberg AB att förvärva fastigheten med överlåtelse 30 juni 2022. Atrium Ljungberg AB har även förvärvat andra fastigheter i området, exempelvis de där Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och arbetsmarknadsförvaltningen har sina huvudkontor.

I servicenämndens verksamhetsplan för år 2020 bedömdes att hyresnivån i området och därmed nämndes hyreskostnad kommer att öka. Dessutom fastslogs av nämnden att målsättningen är att fortsätta att bedriva verksamheten i de befintliga lokalerna och inte flytta.

Ärendet Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för servicenämnden som antogs av nämnden den 21 april innehåller även nämndens lokalförsörjningsplan. I planen beskrivs förvaltningens lokaler på följande sätt:

*Förvaltning har ändamålsenliga lokaler för sin verksamhet som väl går att anpassa till förändrade behov och variationer kring antal anställda och förvaltningen bedömer inte att det finns skäl att söka nya. I samband med tecknande av nytt avtal kommer hyresnivån troligtvis öka varför en översyn av möjligheter till ett mer flexibelt nyttjande av lokalen och möjligheten att på sikt minska totalytan har påbörjats.*

*Syftet med översynen är att få ett så effektivt lokalutnyttjande som möjligt genom ett mer flexibelt inrett kontor som kan stödja verksamheten långsiktigt på bästa sätt. Även om förvaltningen enbart arbetar med administrativa arbetsuppgifter är behovet och kravet på de enskilda arbetsplatserna skiftande. Förvaltningens medarbetare kommer att involveras i översynen.*

## Ärendet

Vid lokalförändringar som inte hanteras inom nämndens delegation till förvaltningen ska alltid ett inriktningsärende och genomförandeärende tas upp till nämnden. I lokalförändringar där den sammanlagda hyran överstiger 10 mnkr under kontraktstiden ska genomförandebeslutet även godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. I fall som bedöms som mycket stora ska även inriktningsbeslutet godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Efter ett förberedande samråd med stadsledningskontoret bedöms detta ärende vara mycket stort varför detta inriktningsärende även lämnas vidare till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande.

Förvaltningen kommer därför att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende innan att nytt avtal träder i kraft den 1 april 2021. Även detta ärende ska godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen tillsammans med verksamhetsområde Lokalplanering. Uppgifterna i ärendet har även stämts av med stadens hyresförhandlingsfunktion.

Ett formellt samråd har hållits 2020-10-23 med stadsledningskontoret. Vid detta framförde stadsledningskontoret följande synpunkter:

- Den hyra som fastighetsägaren offererat om 3 100 kronor per kvadratmeter är för hög och måste sänkas till en lägre nivå.
- Ett sätt att sänka hyreskostnaden är att ombyggnadskostnaderna istället för att ingå i hyran betalas som ett hyrestillägg. Väljs den konstruktion bör den sammanlagda kostnaden för kallhyra och hyrestillägg understiga 3 100 kronor per kvadratmeter.
- För att en så lång hyrestid som sju år ska accepteras måste en möjlighet att lämna ytor under pågående avtalstid skrivas in. Alternativt ska en ensidig option finnas för hyresgästen att vid något eller flera tillfällen under hyrestiden lämna lokalen. Minskning av yta ska inte påverka övriga avtalsvillkor.
- Det angiva ändamålet för lokalernas användning i hyresavtalet ska medge en så bred användning som möjligt.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

### *Hyreskostnader*

I nuläget kan inte en slutgiltig och exakt kostnadsuppskattning göras då hyresförhandlingar fortfarande pågår och ett nytt avtal inte är tecknat. Uppgifterna nedan utgår därför utifrån angivna antaganden.

Förvaltningen har mottagit ett bud från fastighetsägaren vilken innehåller vissa hyresrabatter under de första åren och inkluderar vissa ombyggnadskostnader. Fastighetsägarens bud skulle ge följande kallhyra de kommande åren. I siffrorna har inte hänsyn tagits för förändringar till följd av förändringar i konsumentprisindex (KPI):

2021: 13,4 mnkr (2 460 kronor per kvadratmeter)

2022: 15,1 mnkr (2 780 kronor per kvadratmeter i snitt)

2023-2027 16,8 mnkr per år (3 100 kronor per kvadratmeter)

Denna beräkning utgår från en yta på 5 431 kvadratmeter. Det vill säga efter att lokaler på plan 2 om 470 kvadratmeter lämnats.

Hyresnivån de inledande åren skulle då bli 2 460 kronor per kvadratmeter och de sista åren 3 100 kronor per kvadratmeter och i snitt över hyresperioden 2 957 kronor. Nivån är föremål för fortsatta förhandlingar. Som framgår nedan har förvaltningen planer på att ytterligare minska ytan med 892 kvadratmeter senast årsskiftet 2021/22 och därmed sänka kostnaderna.

### *Nyckeltal*

Nedanstående beräknade nyckeltal utgår ifrån det ovan nämnda bud som lämnats av fastighetsägaren och där förhandlingarna ännu inte är avslutade.

År	Fastighets- ägarens bud, kallhyra, mnkr	Yta, kvm	Hyra per kvadrat- meter	Antal anställda****	Yta per anställd, kvm	Hyra per anställd och år, kr
2021	13,4 *	5 431	2 460	350	15,5	38 286
2022	15,1	4 539 **	2 460	350	13,0	43 143
2023	16,8	4 539	3 100	350	13,0	48 000
2024	16,8	4 539	3 100	350	13,0	48 000
2025	16,8	4 539 ***	3 100	350	13,0	48 000
2026	16,8	4 539	3 100	350	13,0	48 000
2027	16,8	4 539	3 100	350	13,0	48 000

\* Nya avtalet gäller från 2021-04-01

\*\* En yta om 892 lämnas preliminärt under hösten 2021 eller årsskiftet 2021/2022.

\*\*\* Option om att lämna ytterligare yta ska förhandlas in i avtalet. Dock ej medräknad här.

\*\*\*\* Mycket svårt att uppskatta över tid. Samtidigt som verksamheten effektiviseras tillkommer nya uppdrag. I tabellen har använts aktuellt antal anställda.

I denna typ av nyckeltal brukar även yta och hyra per arbetsplats tas med. Detta är dock inte relevant för en arbetsplats som är aktivitetsbaserad. I det framtida kontoret kommer att finnas flera olika typer av platser för arbete, dock kan konstatera att antalet traditionella skrivbordsarbetsplatser understiger antalet anställa.

### ***Avtalstid***

Förvaltningen har föreslagit att den nya avtalstiden skulle löpa på sju år vilket är en relativt lång tid i dessa sammanhang. Normalt tecknas lokalhyresavtal på tre år. Skälet till avtalstiden är att förvaltningen vill säkerställa att verksamheten kan bedrivas i de befintliga lokalerna under en längre tid då de anpassas till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Det bedöms inte rimligt att göra en så stor förändring, av både lokaler och arbetssätt, och att därefter riskera att behöva flytta efter något år. Förvaltningen bedömde, när uppsägningen gjordes, att hyresnivån i området skulle fortsätta att stiga och att ett längre hyresavtal skulle vara mer ekonomiskt fördelaktigt. Hur pandemin påverkat hyresnivån generellt är för tidigt att bedöma i nuläget.

### ***Övriga kostnader***

Förhandlingar pågår med fastighetsägaren och förvaltningens målsättning är bland annat att verksamhetsanpassningar och ombyggnader ska finansieras av denne i den ovan nämnda hyresnivån. Inga kostnader för ombyggnader ska därför tillkomma för förvaltningen.

Ett normalt förfarande vid lokalförändringar är dock att kostnaden för verksamhetsanpassningar och ombyggnader utförs av fastighetsägaren och läggs som ett tillägg på hyran. De nivåer på ombyggnadskostnader som diskuterats motsvarar ett värde på cirka 1,2 mnkr per år eller cirka 250 kronor per kvadratmeter om det istället hade lagts som ett hyrestillägg under sju år.

Återbruk av befintliga inventarier kommer att vara utgångspunkten i detta projekt. Befintliga skrivbord och skrivbordsstolar bedöms kunna användas i stor utsträckning. Inventarierna behöver exempelvis kompletteras med ny förvaring i landskapet, möbler till nya mötesrum, samt särskilda möbler som stöder aktivitetsbaserade arbetssätt, belysning samt ny IT/AV-utrustning. Förutsättningarna för att skapa en god ljudmiljö för aktivitetsbaserade arbetssätt bedöms vara relativt god i dessa lokaler. I princip alla ombyggnadsprojekt där man ändrar rumsindelning och arbetssätt kräver dock komplettering av ljudabsorberande och andra relaterade inventarier. De inköp som måste göras ska rymmas inom servicenämndens investeringsram som år 2020 var 1,0 mnkr.

Vid ombyggnader uppkommer ofta kostnader för evakueringslokaler. Förvaltningen bedömer att sådan inte kommer att behövas i detta projekt. I de fall delar av kontoret inte kan användas under en tid kan arbetet, som sker idag, utföras hemifrån. Fastighetsägaren har även preliminärt utlovat att kostnadsfritt bistå med vissa evakueringslokaler. Någon kostnad för flytt bedöms inte heller uppstå då detta sker inom befintlig lokal och utförs med befintlig personal.

### ***Arbetet med lokalförändringen***

En förstudie har genomförts. Denna resulterade i att inriktningen att förvaltningens ska vara kvar i befintliga lokaler samt att ett förändringsprojekt skulle genomföras.

Projekt arbetar nu med att utveckla och anpassa nyttjandet av den befintliga lokalen. Ett lokalprogram och en vision har tagits fram. Projektet har organiserats med en styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupper. Styrgruppen har samma sammansättning som förvaltningsledningen. Projektledare är medarbetare från förvaltningens verksamhetsområde Lokalplanering. Utöver arbetet med projektet pågår parallellt hyresförhandlingar.

Styrgruppen fastställde den 31 mars följande vision för de nya lokalerna:

*Lokaler för framtiden - En arbetsplats att vara stolt över*

Visionen har därefter brutits ned i de fyra områdena för förvaltningens värdegrund KÖRA (kompetens, öppenhet, respekt, ansvar).

#### Kompetens

Lokalerna ska:

- Stödja digitala arbetssätt
- Ge utrymme för samarbete och ökad samverkan
- Underlätta kunskapsdelning och erfarenhetsutbyte
- Upplevas som ett kompetenscentrum

#### Öppenhet

Lokalerna ska:

- Underlätta möten och att knyta nya kontakter
- Skapa möjligheter att arbeta över gränser
- Uppmuntra kreativitet och nytänkande
- Vara en inspiration för oss själva och andra

#### Respekt

Lokalerna ska:

- Utgöra en god fysisk och social arbetsmiljö
- Passa för olika behov och arbetsuppgifter
- Gynna ett närvarande ledarskap
- Vara en plats där jag känner mig välkommen och trygg

#### Ansvar

Lokalerna ska:

- Vara hållbara och kostnadseffektiva
- Vara ändamålsenliga och anpassade till verksamhetens behov
- Vara flexibla för förändrade behov och förutsättningar
- Vara ett gott exempel inom staden

#### ***Anpassningar***

En rad åtgärder kommer att vidtas för att skapa ändamålsenliga, kostnadseffektiva och flexibla lokaler för framtiden. Bland annat kommer ett antal större och mindre mötesrum byggas liksom nödvändiga väggar och partier för fast avskiljning. Till detta kommer det att krävas Anpassningar av infrastruktur.

Olika aktiviteter kräver olika förutsättningar. Därför kommer lokalen att planeras och indelas i olika zoner och platser i syfte att stödja aktivitetsbaserade arbetssätt. Vidare är förvaring och akustik viktiga faktorer att beakta för aktivitetsbaserade kontorslösningar.

#### ***Pandemins påverkan***

Under arbetet med lokalförändringen inträffade pandemin och förvaltningen beslutade i mars att allt arbete som inte måste utföras från kontoret ska utföras hemifrån. Detta gäller för närvarande till och med 31 december.

Under denna period har erfarenheter gjorts som påverkat projektet. Ett konstaterade är att förvaltningens arbete har fungerat över förväntan trots att huvuddelen av arbetet utförs hemifrån och att delar av arbetet därmed har effektiviserats. En viktig slutsats är att förvaltningens medarbetare med största sannolikhet inte kommer att arbeta från kontoret i samma omfattning som före pandemin.

#### ***Åtgärder för att sänka kostnaderna***

Förvaltningen har för avsikt att minska lokalerna yta och därmed hyreskostnaderna. Som framgår ovan har redan lokalerna på plan2 om 470 kvadratmeter sagt upp för avflyttning. Därutöver har en yta på plan 3 om 892 kvadratmeter identifierats som lämplig att lämna. Ytan skulle då minskats till 4 539 kvadratmeter. Målsättningen är



att komma överens med fastighetsägaren att lämna den ytan i samband med att förvaltningen övergår till ett aktivitetsbaserat kontor vilket bedöms bli till hösten 2021. En sådan förändring skulle innebära en lägre kallhyra, beräknat i samma nivå som fastighetsägarens bud, om cirka 2,8 mnkr per år. En engångskostnad kan dock uppstå för åtgärder för att avskilja ytan.

Utöver detta har förvaltningen för avsikt att förhandla in en möjlighet att ytterligare minska ytan vid ett tillfälle under avtalstiden.

Beräkning av behov av yta kan göras schablonmässigt. Vid inrättande av aktivitetsbaserade kontor finns en vedertagen tumregel som beräknar cirka 10-15 kvadratmeter per person givet de aktuella lokalernas förutsättningar. Om förvaltningens samtliga 350 medarbetare var på kontoret skulle det innebära ett lokalbehov på mellan 3 500 och 5 250 kvadratmeter. Förvaltningen konstaterade dock ovan att medarbetarna med största sannolikhet inte kommer att arbeta från kontoret i samma omfattning som före pandemin.

Ett annat sätt att minska kostnaderna, eller rättare sagt öka intäkterna, är att erbjuda andra förvaltningar och bolag inom staden att köpa tillgång till arbetsplatser. Exempelvis skulle en förvaltning kunna erbjudas att hyra in sig på ett visst antal platser under en viss tid till ett självkostnadspris. Serviceförvaltningen skulle då kunna fungera som en hubb och bidra till att möta beläggningstoppar hos någon förvaltning eller bolag. Exempel på detta, inom stadens verksamhet, har skett då kulturförvaltningen, som har ett aktivitetsbaserat kontor, hyrt ut platser till Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

#### ***Hantering av synpunkterna som framkom i samrådet med stadsledningskontoret samt slutsatser***

De synpunkter som stadsledningskontoret framfört kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med lokalerna och i förhandlingen med fastighetsägaren. Konkret kommer det att innebära att hyresnivån ska försöka skänkas och att ombyggnadskostnaderna istället ska utgöra ett hyrestillägg istället för att ingå i hyran.

Därutöver ska förvaltningen försöka förhandla in en option att ensidigt kunna lämna hela eller delar av lokalerna innan hyrestidens utgång. Målet är att denna option inte ska påverka övriga avtalsvillkor.

Förvaltningens målsättning med denna lokalförändring är att, förutom att hålla lokalkostnaderna på en så låg nivå som möjlig, effektivisera verksamheten och skapa möjlighet till utveckling. Lokaler

som anpassats till att stödja verksamheten ger långtgående positiva effekter. Förvaltningen bedömer därför att detta sammantaget bidrar till att hålla nere serviceförvaltningens kostnader.

---