



Till
idrottsnämnden

Förhyrning av administrativa lokaler

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslagen förhyrning och ger förvaltningschefen i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen, teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Idrottsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Olof Öhman
Förvaltningschef

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att idrottsförvaltningens centrala kontor, med cirka 90 personer anställda, flyttar från lokaler på Fleminggatan 8 till lokaler på Götalandsvägen i Älvsjö. Flytten planeras till den 1 april 2012. Fördelarna med de nya lokalerna är både att de på sikt innebär lägre kostnader för förvaltningen och att de är mer ändamålsenliga för verksamheten. Härtill kommer att en lokalisering till Älvsjö ligger i linje med kommunfullmäktiges önskan att staden aktivt ska medverka i att skapa fler arbetsplatser i söderort.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom idrottsförvaltningen i samarbete med socialförvaltningens lokalplanerare. Ärendet ska förhandlas enligt MBL § 11 den 4 november 2011. Protokoll utsändes senare. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i budget för 2011 uttalat att lokalisering av kommunala förvaltningar kan vara ett sätt att skapa fler arbetsplatser i ytterstaden. Frågan har aktualiserats genom arbetet inom ramen för Vision Söderort. Idrottsförvaltningen har efter samråd med stadsledningskontoret startat ett arbete för att finna nya lokaler i Stockholms ytterstad. Förvaltningens nuvarande lokaler är mycket charmiga, men inte tillräckligt ändamålsenliga. Genom bristerna i yteffektivitet är också den totala kostnaden för nuvarande lokaler relativt hög.

Ny förvaltningslokal

Mot bakgrund av idrottsförvaltningens stadsövergripande verksamhet är inriktningen att lokalerna ska vara lokaliserade i ett läge med goda kollektiva förbindelser för resor i hela staden. Ett sådant läge är viktigt utifrån att förvaltningen har sin verksamhet över hela staden från Vårberg i söder till Vällingby i väster och Tensata/Rinkeby i nordväst. Behovet är en yta, som inrymmer cirka 95 kontorsarbetsplatser samt möteslokaler. Förvaltningen vill möjliggöra för de enhetschefer som nu har sin arbetsplats i Enskedehallen att få sina arbetsplatser på förvaltningskontoret. Därutöver är inriktningen att lokalerna ska vara inflyttningsklara senast den 1 april 2012.

På kort tid har flera lokalalternativ studerats och övervägts. I ett första urval under juni, från ett tiotal möjliga objekt där även objekt från stadens egna fastighetsbolag ingick, har tre tänkbara objekt studerats djupare, särskilt med avseende på kostnader, yteffektivitet och restider för olika fall samt omgivande service. Förslagen har varit lokaliserade i Farsta, Globen och Älvsjö. Samtliga alternativ har haft för- och nackdelar, men den stora utslagsgivaren har ändå varit hyreskostnaden. Efter genomförd helhetsbedömning har förvaltningen fastnat för en kontorsfastighet i Älvsjö, som ägs av Fastighets AB Nätverket (c/o Valad Sweden AB). Anläggningen omfattar fyra stora kontorsbyggnader och marknadsförs under beteckningen Älvsjö 360, vilket syftar på ambitionen att kunna möta hyresgästernas behov hela året runt. Fastigheten ligger i korsningen Götalandsvägen/Älvsjövägen och med nära tillgång till framför allt båda pendeltågslinjerna samt ett antal busslinjer.

Under beredningen av ärendet har de fackliga organisationerna gjort en enkät bland de anställda på Fleminggatan. Den visar att en lokalisering till Globen har det starkaste stödet. Detta förklaras dels av Globens lokalisering efter tvärbanan

och av den idrottsprofil som Globenområdet präglas av. Det finns dock de som föredrar Älvsjö. Älvsjö föredras av många framför en lokalisering till Farsta.

Kontorsanläggningen är byggd 1996 för Ericsson och således med modern standard. Inom anläggningen finns en rad övriga resurser såsom gym, dusch och omklädningsfaciliteter samt lunchrestaurang och vid Älvsjö centrum ett växande serviceutbud. Under hand sluts avtal med flera stora hyresgäster och anläggningen ska snart sjuda av aktivitet. Ett ytterligare skäl till valet av läge är att viss lokalmässig och annan samverkan kan ske med Älvsjö stadsdelsförvaltning, som har sitt kontor på fem minuters promenadavstånd vid Älvsjö centrum. (Det rör samutnyttjande av större sammanträdeslokal, välutrustade arkivlokaler i källarplan, vaktmästeritjänster m.m.).

Lokaldisposition

Omgående finns att disponera två våningsplan med en yta på 2 291 kvm. Till detta kommer en yta i källarplan om 70 kvm med omklädningsrum och duschar. Sammanlagd yta uppgår till 2 361 kvm. Kontorsytan medger 95 arbetsplatser i egna rum alternativt med vissa öppna landskapsdelar, gemensamt torg samt ett antal mötesrum av olika storlek. Även om viss ombyggnad och uppfräschning erfordras, så är lokalerna redan idag yteffektiva med ändamålsenliga kontorsrum. Lokalanpassningen kräver således inte så mycket ombyggnad. I huvudsak fordras åtgärder av underhållskaraktär för ytskikt och installationer, bland annat mot bakgrund av att lokalerna stått oanvända en tid.

Underlag för anpassning, iordningställande och inredning har utarbetats av socialförvaltningens lokalplanerare i samarbete med företrädare för idrottsförvaltningen med personalgrupper i den kommande planeringen samt fastighetsägaren.

Kostnader och inflyttning

Hyresförhandling med fastighetsägaren har genomförts och fullständiga villkor framgår av *bifogat* avtal med ritningar och rumsbeskrivning. Lokalanpassning enligt ritning är inräknad i hyran.

Total förhyrd yta uppgår till 2 361 kvm och hyrestiden är 7 år. Förlängningen är 3 år. Grundhyran uppgår till 3 278 000 kr/år, vilken justeras med 75 procent KPI index. Utslaget på ytan blir detta 1 388 kr/kvm. Till detta kommer kostnader för värme om 229 100 kr/år (en kostnad som justeras med 100 procent KPI index årligen). Dessutom tillkommer kostnader för el (ca 172 000 kr/år med avräkning mot faktisk förbrukning) och fastighetsskatt för närvarande 122 500 kr/år. Sammanlagt en kostnad om 3 801 600 kr år 1, vilket dock inte inkluderar indexjusteringen vars belopp är okänt vid ärendets skrivning. Utslaget på antalet kvm blir det 1 610 kr.



Motsvarande sammanräkning exklusive elkostnaden är 3 629 600 kr år 1. Utslaget på antalet kvm blir det 1 537 kr.

Hyresnivåerna får anses som marknadsmässiga i detta läge av staden och den framförhandlade 75-procentiga indexjusteringen är en god markering av stadens finansiella trygghet som hyresgäst.

Hyran för lokalerna på Fleminggatan 8 är idag 6 569 000 kronor per år (2 013 kr/kvm). Till såväl lokalerna i Älvsjö som på Kungsholmen tillkommer en rad merkostnader för lokalservice, lokalvård, receptionsservice, motionslokaler och parkeringsplatser. Dessa är i nuläget cirka 1,5 mnkr. Förvaltningen beräknar att kostnaderna bör kunna hållas inom denna nivå även om kostnader för receptionsservice kan komma att bli högre än i nuläget, då förvaltningen måste skapa en egen reception.

Till detta kommer engångskostnad för utrustning och inredning av rummen. Denna kostnad får beaktas i förvaltningens investeringsbudget – egna investeringar – i verksamhetsplanen för 2012. Vidare tillkommer särskilda kostnader för flytt, konsultstöd med mera som finansieras genom driftbudget.

Iordningställandet av huvudkontorets lokaler sker med tidsplanen inriktad på inflyttning redan den 2 april 2012. Detta innebär en mycket pressad tidsplan, vilket i sin tur förutsätter att formella beslut fattas senast före årsskiftet 2011/2012.

Förvaltningens förslag

Utifrån vad som ovan anförts bedömer förvaltningen att en förhyrning bör ske av lokalerna i Älvsjö. Att på kort tid hitta lämpliga förvaltningslokaler har varit en utmaning, då lokalerna både ska vara anpassade för verksamheten och dessutom ha en så låg hyresnivå som möjligt. De bör dessutom vara, om inte centralt belägna, så i alla fall lätta att nå via kollektivtrafiken. Lokalerna vid Älvsjö centrum får sägas leva upp till samtliga dessa kriterier. Att det är lätt att färdas till arbetsplatsen är en väsentlig personalpolitisk aspekt. Detta inte minst för att idrottsförvaltningen flyttar från ett så fördelaktigt kommunikationsläge i centrala staden. Därutöver är det valda läget också tillräckligt bra för förvaltningens övriga medarbetare, som har sina arbetsplatser på andra håll över hela staden och som kommer att behöva ta sig till och från lokalerna.

De aktuella lokalerna innehåller de kontorsytor som erfordras och är i övrigt ändamålsenliga för förvaltningens behov. Förvaltningen gör också bedömningen att förhandlade hyresvillkor måste bedömas som rimliga. Här har också förvaltningen jämfört hyresnivåerna för den närliggande stadsdelsförvaltningen. Ett ytterligare väsentligt skäl är att läget i nära anslutning till stadsdelsförvaltningen i Älvsjö



möjliggör samverkan kring vissa lokalytor och tjänster, vilket borde bli både rationellt och kostnadseffektivt. Avsikten är att träffa en överenskommelse med stadsdelsförvaltningen om detta.

Utifrån ovanstående föreslås att idrottsnämnen beslutar att ge förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal för lokaler på Götalandsväg 230 i Älvsjö, till en årskostnad om 3 629 600 kr år 1 (indexregleras) för perioden 2012-04-02 – 2019-03-31. Detta förutsatt att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen.

Bilaga

Hyresavtal med FastighetsAB Nätverket