

Handläggare
Gabriel Ulug
Telefon: 0850848009

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 18 maj 2021

Ärende 9

Förhyrning av nya administrativa lokaler för förvaltningskontoret

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av lokal på Palmfeltsvägen 5, för förvaltningskontoret och ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna en överenskommelse med servicenämnden.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att justera paragrafen omedelbart.

Sammanfattning

Arbetsmarknadsförvaltningens huvudkontor är i dagsläget lokaliserat till våningsplan 4, 5 och 6 i fastigheten Kylhuset 15 på Livdjursgatan 4 i Slakthusområdet. Förvaltningen har sedan tidigare konstaterat att de nuvarande lokalerna för huvudkontoret inte är anpassade utifrån det behov som finns vad gäller flexibilitet och effektivitet kopplat till arbetsplatser och behovet av mötesrum och att det därför krävs antingen en ombyggnation av befintliga lokaler eller en flytt för att kunna möta behovet.

Förvaltningen har erbjudits möjligheten hyra in sig på Palmfelts center, Palmfeltsvägen 5, plan 3 och samlokalisera med serviceförvaltningen. Fastighetsägare är det kommunala fastighetsbolaget S:t Erik Markutveckling AB. Samlokaliseringen skulle innebära att en av lokalerna är exklusiv för arbetsmarknadsförvaltningen och en annan del, med bland annat kök/matsal, vissa möteslokaler och arbetsplatser, är gemensam med serviceförvaltningen. Serviceförvaltningen innehar kontraktet för lokalen och arbetsmarknadsförvaltningen tecknar utifrån detta en överenskommelse med serviceförvaltningen gällande hyra för båda ytorna.

Samlokaliseringen innebär en kostnadsbesparing för staden, men en ökad kostnad med uppskattningsvis 1,4 mnkr per år för arbetsmarknadsförvaltningen. Siffran är preliminär då kostnaden för lokalanpassningarna bygger på bedömningar som Newsec gjort på uppdrag av serviceförvaltningen.

Arbetsmarknadsförvaltningen gör bedömningen att den nya lokalen uppfyller de behov som förvaltningen har gällande lokal för

förvaltningskontoret, och att den ger möjlighet till en ökad flexibilitet och effektivitet och till utveckling av verksamheten. Förvaltningen ser även att en samlokalisering med serviceförvaltningen är positiv såväl vad gäller effektivitet i lokalutnyttjande som samarbetsmöjligheter.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att förvaltningschefen ges i uppdrag att teckna en överenskommelse med serviceförvaltningen gällande förhyrning av lokal på Palmfeltsvägen 5 för förvaltningskontoret.

Bakgrund

I samband med arbetsmarknadsförvaltningens bildande i 1 juli 2011 flyttade förvaltningens huvudkontor in i fastigheten Kylhuset 15 på Livdjursgatan 4 i Slakthusområdet. Fastigheten ägs av Atrium Ljungberg AB. Hyresavtalet för lokalerna gäller till och med 2023-06-30, och arbetsmarknadsförvaltningen äger rätt att, med beaktande av nio månaders uppsägningstid, säga upp avtalet för avflyttning i förtid per 2022-06-30.

Huvudkontoret är lokaliserat till våningsplan 4, 5 och 6. Den totala ytan för de lokaler som förvaltningen hyr idag är ca 1 700 kvm. Kostnaderna för lokalerna inklusive värme, ventilation, index och fastighetsskatt är i dagsläget ca.4,6 mnkr per år.

På förvaltningens huvudkontor arbetar ca 110 medarbetare inom avdelningarna, de centrala stabsfunktionerna samt inom förvaltningscentrala projekt.

Förvaltningen genomförde 2019 en beläggningsmätning att de arbetsplatser som finns idag endast används till ca 35-50 procent, och att många arbetsplatser därför står oanvända under en stor del av dagen. Samtidigt har beläggningsen i befintliga mötesrum varit hög, och att det finns ett behov av fler mötesrum men också mötesrum som är anpassade utifrån verksamheternas uppdrag.

Förvaltningschefen beslutade i slutet av 2020 om en vision för det framtida förvaltningskontoret, och i samband med det påbörjades även ett arbete med ett nytt lokalprogram. Som en del av arbetet med lokalprogrammet har en behovskartläggning genomförts. Syftet med lokalprogrammet är att ta i beaktande och hantera både visionen för kontoret och kontorets funktionalitet och effektivitet.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom ekonomistaben i samarbete med administrativa staben vid arbetsmarknadsförvaltningen. Risk- och konsekvensanalys gällande förslaget har genomförts tillsammans med fackliga företrädare den 5 maj 2021 och ärendet samverkas med de fackliga företrädarna vid förvaltningsgruppens möte den 12 maj 2021.

Ärendet

Arbetsmarknadsförvaltningen har sedan tidigare konstaterat att de nuvarande lokalerna för förvaltningens huvudkontor inte är anpassade utifrån det behov som finns vad gäller flexibilitet och effektivitet kopplat till arbetsplatser och behovet av mötesrum. Förvaltningen har också konstaterat att det därför krävs antingen en ombyggnation av befintliga lokaler eller en flytt för att kunna möta behovet.

Lokalen samt samlokalisering med serviceförvaltningen

Arbetsmarknadsförvaltningen har fått möjlighet att hyra in sig på Palmfelts center, Palmfeltsvägen 5, plan 3 och samlokalisera med serviceförvaltningen. Fastighetsägare är det kommunala fastighetsbolaget S:t Erik Markutveckling AB. Formellt hanteras samlokalisering genom att servicenämnden tecknar hyresavtal och hyr hela lokalen. Därefter tecknar serviceförvaltningen en överenskommelse med arbetsmarknadsförvaltningen för de exklusiva och gemensamma delarna av lokalerna. Det är inte ett andrahandsavtal i juridisk mening då servicenämnden och arbetsmarknadsnämnden är en del av Stockholms stad och därmed samma juridiska person. Den handling som reglerar ”andrahandsförhållandet” är därför en överenskommelse. Arbetsmarknadsnämnden behöver således inte få ärendet godkänt av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Inhyrningen innebär dels en del som arbetsmarknadsförvaltningen nyttjar exklusivt, dels en del som förvaltningarna gemensamt nyttjar där det finns till exempel kök/matsal, mötesrum och arbetsplatser.

Den aktuella lokalen innebär en övergång till aktivitetsbaserat arbetssätt i kontorslandskap. Aktivitetsbaserat kontor innebär att medarbetarna inte har några fasta arbetsplatser utan medarbetaren väljer en arbetsplats utifrån vad och med vilka man ska arbeta vid det aktuella tillfället. Arbetsplatsen indelas i olika zoner utifrån vad som lämpar sig bäst för den arbetsuppgift medarbetaren har att utföra.

Kostnader

Samlokaliseringen innebär en kostnadsbesparing för staden, men en ökad kostnad med uppskattningsvis 1,4 mnkr per år för arbetsmarknadsförvaltningen. Siffran är preliminär då kostnaden för lokalanpassningarna, som betalas som hyrestillägg över kontraktstiden bygger på bedömningar som Newsec gjort på uppdrag av serviceförvaltningen.

Lokalen som föreslås förhyras kommer i sin helhet att uppgå till 5 431 kvadratmeter till en årshyra på cirka 14,7 mnkr. Till det kommer ett ombyggnadstillägg på cirka 12 mnkr som betalas under hyrestiden motsvarande ett lån med rak amorteringsplan samt fastighetsskatt och kyl, värme och sopor på cirka 1,8 mnkr årligen. Ombyggnadskostnaden är alltså preliminär och är

fastighetsägarens uppskattning utifrån de skisser och önskemål som presenterats. En exakt ombyggnadskostnad fås först efter en genomförd projektering. Först då kan den exakta ytfördelningen fastslås.

Lokalen har delats upp på tre olika typer av ytor.

- Servicenämndens exklusiva yta om cirka 2 881 kvm.
- Arbetsmarknadsnämndens exklusiva yta om cirka 1 270 kvm.
- Gemensamma ytor om cirka 1 280 kvm.

Med hänsyn taget till ombyggnadskostnader, fastighetsskatt, samt kostnader för värme, kyla och sopor som betalas till fastighetsägaren skulle fördelningen på de tre olika typerna av ytor se ut som följande:

- Servicenämndens exklusiva yta, cirka 10,0 mnkr.
- Arbetsmarknadsnämndens exklusiva yta, cirka 4,9 mnkr.
- Gemensamma ytor, cirka 4,3 mnkr.

Hur kostnaden för den gemensamma ytan ska fördelas är inte helt fastställt men utifrån förvaltningarnas storlek är det rimligt att arbetsmarknadsförvaltningen står för mellan 25-30 procent av den kostnaden, vilket skulle ge en hyreskostnad på ca 5 958 tkr för arbetsmarknadsförvaltningen.

Den minskade lokalytan möjliggörs av en effektivisering och förtätning av administrativa ytor. Anpassningskostnaderna och att verksamheten är permanent och långsiktig motiverar att den första avtalsperioden sträcker sig över fem år då anpassningskostnaderna betalas av som ett tillägg på hyran.

Risk- och konsekvensanalys

Arbetsmarknadsförvaltningen har den 5 maj genomfört en risk- och konsekvensanalys tillsammans med fackliga företrädare. Förslaget till beslut samverkas i förvaltningsgruppen den 12 maj 2021.

Tidplan

Lokalerna bedöms kunna tas i bruk under våren eller till sommaren 2022.

Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår en samlokalisering med serviceförvaltningen genomförs och att förvaltningschefen ges i uppdrag att teckna en överenskommelse med serviceförvaltningen gällande förhyrning av lokal på Palmfeltsvägen 5 för förvaltningskontoret. Samlokaliseringen innebär att arbetsmarknadsförvaltningen får en för egen del exklusiv yta och att de två förvaltningarna delar en gemensam yta.

I syfte att säkerställa att förvaltningens behov av ny lokal uppfylls har bland annat visionen för förvaltningskontoret, beläggningsmätning, behovskartläggning och arbetet med lokalprogrammet legat till grund för att gå vidare med förslaget. Förvaltningen gör bedömningen att lokalerna ger en möjlighet för förvaltningskontoret att få tillgång till lokaler som är anpassade efter verksamhetens behov och att en samlokalisering med serviceförvaltningen skulle bidra till ett mer effektivt nyttjande av stadens lokaler.

Förvaltningen anser att den nya lokalen med aktivitetsbaserat arbetssätt i kontorslandskap kan ge flexibla och effektiva arbetsplatser och mötesrum, vilket är i sin tur är sätt att effektivisera arbetet och skapa tvärfunktionella kontakter, kunskapsöverföring och samarbeten mellan olika verksamhetsområden. Flexibiliteten innebär också en minskad sårbarhet gällande hanteringen av framtida behov gällande arbetsplatser.

Trots att kostnaden för arbetsmarknadsförvaltningens del ökar, är den samlade bedömningen är att förslaget till en flytt av förvaltningskontoret till aktuella lokaler på Palmfeltsvägen 5 kommer att bidra till en positiv utveckling. Samlokalisering och ett samarbete med en annan av stadens förvaltningar kommer sannolikt att ge många positiva effekter och kan förhoppningsvis utgöra ett gott exempel även för andra förvaltningar framgent. Förvaltningen bedömer att en kostnadsökning blivit aktuell även vid en annan flytt eller vid en ombyggnation av befintliga lokaler, och att detta förslag innebär största möjliga nytta för staden som helhet.

Jämställdhetsanalys

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

Utifrån ovanstående föreslår arbetsmarknadsförvaltningen arbetsmarknadsnämnden att besluta i enlighet med förvaltningens förslag.

Karina Uddén
arbetsmarknadsdirektör

Fredrik Bister
ekonomichef

Arbetsmarknadsförvaltningen
Ekonomistaben

Livdjursgatan 4
Box 10014
121 26 Stockholm-Globen
Växel 08-508 35 500
Fax
info.amf@stockholm.se
stockholm.se

Amanda Broman
administrativ chef

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Karina,Uddén	2021-05-19
Amanda,Broman	2021-05-19
Fredrik,Bister	2021-05-19