

**Handläggare**  
Gabriel Ulug  
Telefon: 08-50848009

**Till**  
Arbetsmarknadsnämnden  
den 30 maj 2023

## Förhyrning av utbildningslokaler för Vuxenutbildning Söderort, Ekholmsvägen 41-43

### Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att godkänna förhyrning av utbildningslokaler på Ekholmsvägen 41-43.
2. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att ge förvaltningschefen i uppdrag att överta befintligt hyresavtal samt teckna tilläggsavtal, i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

### Sammanfattning

Då utbildningsförvaltningen är i behov av arbetsmarknadsnämndens nuvarande lokaler på Vårholmsbackarna 100 så föreslås en flytt av arbetsmarknadsnämndens verksamhet, Vuxenutbildning Söderort, till Ekholmsvägen 41-43. Dessa lokaler hyrs för närvarande av utbildningsförvaltningen. Hyresvärd för lokalerna är SBB och nuvarande hyresavtal sträcker sig fram till 2024-09-30. Lokalerna står idag tomma.

Nämndens nuvarande lokaler på Vårholmsbackarna är på 2 786 kvm med en hyra på drygt 1 000 kr/kvm. Lokalerna på Ekholmsvägen är på 1 972 kvm med en nuvarande hyra på cirka 1 100 kr/kvm.

Förvaltningen föreslår nämnden att överta utbildningsförvaltningens befintliga hyresavtal per 1 augusti 2023 på Ekholmsvägen samt teckna ett treårigt tilläggsavtal för perioden 1 oktober 2024 – 30 september 2027 med nio månaders uppsägningstid. Den nya bashyran inkl. värme och el är 1 500 kr/kvm.

Arbetsmarknadsförvaltningen  
Ekonomistaben

Palmfeltsvägen 5  
Box 10014  
121 26 Stockholm-Globen  
Växel 08-508 35 500  
Fax  
info.amf@stockholm.se  
start.stockholm

### Bakgrund

Utbildningsförvaltningen är i behov av nämndens lokaler på Vårbergsskolan, då man behöver evakuera Söderholmsskolans verksamhet. Anledningen är att Söderholmsskolans kök och matsal

är i dåligt skick och kräver renovering. Det finns också behov av åtgärder för arbetsmiljön i köket.

Exploateringskontoret är också angeläget om att Söderholmsskolan kan evakueras för att kunna genomföra planerat byggprojekt. Exploateringskontoret bedömer att det blir komplicerat att garantera elevernas säkerhet under byggtiden. Entreprenaden blir också mer komplicerad, tidskrävande och dyrare om eleverna är kvar på Söderholmsskolan.

### **Ärendet**

Arbetsmarknadsnämnden hyr idag utbildningslokaler för Vuxenutbildning Stockholm på Vårbergsskolan, Vårhålsbackarna 100. Lokalen är på 2 786 kvm och hyran ligger på drygt 1 000:-/kvm. Hyresvärd är SISAB.

Utbildningsförvaltningen är i behov av nämndens lokaler på Vårbergsskolan, då man behöver evakuera Söderholmsskolans verksamhet.

Arbetsmarknadsförvaltningen söker därmed andra lokaler för sin utbildningsverksamhet i söderort. I första hand har förvaltningen undersökt möjligheten att hitta lokaler där staden är hyresvärd, men har inte lyckats hitta sådana lokaler.

Utbildningsförvaltningen hyr idag lokaler, 1 972 kvm, på Österholmsskolan, men nyttjar inte dessa lokaler och betalar därmed tomgångshyror. Hyresavtalet sträcker sig fram till 30 september 2024. Lokalerna är på 1 972 kvm och hyran är för närvarande på cirka 1 100 kr/kvm. Hyresvärd är SBB, vilka har förvärvat lokalerna av SISAB.

Arbetsmarknadsförvaltningen har tillsammans med utbildningsförvaltningen träffat SBB där arbetsmarknadsförvaltningen bland annat har understrukt vikten av att hyresnivån hålls på en låg nivå efter att nuvarande avtal löpt ut.

Förslaget är att arbetsmarknadsförvaltningen övertar nuvarande hyresavtal som utbildningsförvaltningen har med SBB, vilket sträcker sig fram till 30 september 2024. Samtidigt tecknar nämnden ett 3-årigt tilläggsavtal för perioden 1 oktober 2024 till och med 30 september 2027 med niomånaders uppsägningstid. Den nya bashyran är 1 500 kr/kvm och då ingår värme och el. Förvaltningens uppfattning är att den föreslagna hyresnivån är godtagbar.

### Verksamhetsanpassning

Lokalen behöver en del verksamhetsanpassningar bland annat i form av att två väggar sätts upp så att två ytterligare rum fås, vilket innebär att även ventilationen behöver kompletteras i dessa rum. Ett rum behöver byggas om till elevpentry. Målningsarbeten i vissa delar samt omläggning av golvmatta i de rum där mattan är trasig. Lagning av kakel i några badrum, utbyte av de anpassade handfat och WC i några badrum samt utbyte till LED-armaturer. Ovanstående verksamhetsanpassningar och uppräschningar kommer att utföras under sommaren.

### Hyra och kostnader

Hyran beräknas på basis av 100% av indextalet för oktober månad år 2023. Kostnader för verksamhetsanpassning på cirka 900 000 kronor tillkommer och läggs på hyra under tilläggsavtalets avtalstid på tre år. Kostnader för flytt, it, lås och larm samt delvis ny möblering och separat tecknande av avtal för sophantering tillkommer.

### Tidsplan

Tillträde till de nya lokalerna på Ekholmsvägen 41-43 beräknas kunna ske i augusti 2023.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samarbete mellan ekonomistaben och Vuxenutbildning Söderort. Ärendet kommer att samverkas med de fackliga parterna.

### Arbetsmarknadsförvaltningens synpunkter och förslag

Arbetsmarknadsförvaltningen anser att de nya lokalerna på Ekholmsvägen 41-43 kommer att uppfylla verksamheternas behov. Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning är hög och lokalen nås enkelt av personer som kommer med färdtjänst och med kollektivtrafik. Det geografiska läget anses bra då verksamheten riktar sig mot personer från hela Stockholm.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden beslutar att godkänna förhyrning av lokal på Ekholmsvägen 41-43 och att nämnden ger förvaltningschefen i uppdrag att teckna hyresavtal, i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

### 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	Fredrik Bister
Arbetsmarknadsdirektör	Ekonomichef
Arbetsmarknadsförvaltningen	Arbetsmarknadsförvaltningen

### **Bilaga**

1. Karta och bild på fasad Ekholmsvägen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Karina Uddén, Arbetsmarknadsdirektör	2023-05-16
Fredrik Bister, Ekonomichef	2023-05-16