

## Nytt Förvaltningskontor

### Bakgrund

Två stadsdelar slås samman, Älvsjös stadsdelsförvaltning och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

### Generella lokalbehov efter sammanslagningen

Sammanslagningen och omorganisationer inom avdelning för social omsorg genererar ett behov av 420 stycken arbetsplatser. Det innebär att stadsdelsnämnden har ett behov av ett förvaltningskontor om ca 5 000 – 6 500 kvadratmeter beroende på hur hög grad av öppna landskap som tillämpas i lokalen. Förvaltningen ser fördelar med att flytta ytterligare enheter inom social omsorg i samband med sammanslagningen. Effektiviseringen inom avdelningen för social omsorg genererar en ekonomisk besparing om knappt 2 msek exkl. moms i årshyra och omfattar 33 st. anställda samt 1 praktikant.

Ett förvaltningskontor behöver inrymma ett stort rum för nämndsammanträden samt en reception med ca 18 besöksrum. Kontorsdelar bör varieras med enskilda kontorsplatser och öppna kontorslandskap för ett effektivt nyttjande. Kontoret bör även lämna goda utrymmen för bespisingmöjligheter, samtalsrum, mötesrum samt vilorum och hygienrum. Kontoret bör vara lättillgängligt i förvaltningsområdet och placerat nära allmänna kommunikationsmedel samt erbjuda anställda möjlighet att parkera/förvara transportmedel.

### Tidsplan

Nytt förvaltningskontor inrättas den 1 juli 2020 för den nya stadsdelsförvaltningen och anpassningen av den utökade inhyrningen beräknas vara helt färdigställd den 1 juli 2020. En detaljerad inflyttningsplan kommer att tas fram under våren. Tidsplan för övergripande aktiviteter redovisas nedan:

2020 FEB - Överenskommelse träffas med fastighetsägare med villkor om återgångsklausul tills formella beslut är fattade inom Staden.

2020 MAR - Överenskommelser med fack och fastighetsägare presenteras i ett tjänsteutlåtande för respektive stadsdelsnämnd.

2020 MAR - Fastighetsägare detaljprojekterar anpassningar samt handlar upp entreprenadtjänster.

2020 MAR – Utredning / beställning av inventarier. Genomgång av befintligt spridningsnät för datakommunikation och elnät.

2020 MAR - KSEKU bedömer stadsdelsnämndernas förslag.

2020 APR - Återgångsklausul upphävs, överenskommelse träder formellt i kraft. Byggnation av anpassningar påbörjas.

2020 MAJ - Sammanslagningens organisation presenteras och arbetsplatser fastställs i organisationen.

2020 JUN - JUL Innan semesterperioder i juni sker förberedande installationer av inredning, fiber och elinstallationer i samverkan med Vasakronan.

2020 JUL – 1 juli slås Älvsjös stadsdelsförvaltning och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning samman och bildar en ny stadsdelsförvaltning. Medborgare i det nya stadsdelsområdet vänder sig från och med den 1 juli till förvaltningskontoret på Telefonplan samt till Medborgarkontoret i Älvsjö. Detta innebär en utökad service för invånare i Hägersten-Liljeholmen samt en kvarstående medborgarservice för Älvsjöbor då medborgarkontoret fortsätter sin verksamhet i befintliga lokaler i Älvsjö.

### **Status på nuvarande förvaltningskontor**

Älvsjös förvaltningskontor har begränsningar och kan inte inrymma bemanning från Hägersten-Liljeholmens förvaltningskontor. Fastighetsägaren till Älvsjös förvaltningskontor är fastighetsnämnden. En ny avtalsperiod påbörjades precis innan besked om sammanslagning med en hyresperiod från 2019-10-01 till 2022-09-30 med en uppsägningstid om 9 månader.

Älvsjös totala införhyrning i fastighetsnämndens fastighet är 3 875 kvm varav bibliotek omfattar om 517 kvm och ungdomens hus omfattar om 446 kvm. Förvaltningskontorsdelen omfattar således resterande 2 912 kvm. Förvaltningskontorets lokaler inhyrs till en kostnad om 1 541 kr per kvadratmeter och år.

Hägersten-Liljeholmens förvaltningskontor omfattar 5 170 kvadratmeter med möjlighet till ytterligare införhyrning om 1 300 kvadratmeter. Fastighetsägare av kontoret är Vasakronan, vars avtal med stadsdelsnämnden också påbörjat en ny avtalsperiod.

Tabell över lokalkostnader.

Förvaltningskontor		
Gällande avtal		
	3-årigt avtal	
	År	per kvm
Bashyra	11 374 000 kr	2 200 kr
Va, värme	513 068 kr	99 kr
Fastighetsskatt	613 188 kr	119 kr
El	125 000 kr	24 kr
Avfall	110 436 kr	21 kr
Komfortkyla	241 300 kr	47 kr
<b>Totalt exkl moms</b>	<b>12 976 992 kr</b>	<b>2 510 kr</b>

Hysesperioden på detta kontor är från 2020-09-01 till 2023-08-31 med 12 månaders uppsägningstid. Inför deadline av en ny hyresperiod fanns ingen information om en sammanslagning varför förvaltningen lät hyreskontrakt förlängas.

Vasakronan erbjuder för närvarande en möjlighet att utöka stadsdelens införhyrning med ca 1 300 kvm. Införhyrningen skulle täcka behovet av utökad kontorsyta p.g.a. sammanslagningen och omorganisationsbehov.

Tabell över kontorskostnader.

Förvaltningskontor	Antal kvadrat	Antal anställda	Kvadrat / Anst	Hyra / kvm	Årshyra
Telefonplan	5170	320	16,2	2 510	12 976 992 kr
Älvsjö*	2912	100	29,1	1541	4 487 392 kr
Införhyrning extra våning	1300	110	11,8	2 810	3 653 000 kr

\* Internhyra, övrig hyra enligt stadens definition av hyra exkl moms.

En sådan införhyrning effektiviserar redan befintliga införhyrda kontor genom att antalet kvadrat per anställd sjunker. Ekonomiskt skulle denna införhyrning sänka årshyran drygt 800 000 sek jämfört med befintliga kontorskostnader. Effektiviseringen inom avdelningen för social omsorg ökar förvaltningens lokaleffektivitet ytterligare och ökar besparing ytterligare om knappt 2 msek exkl. moms per år. En förutsättning för en sådan besparing är att hyresavtalet på Katrinebergsbacken sägs upp senast innan utgången av mars 2020.

## Redovisning av Vasakronans införhyrningsförslag

Vasakronans reviderade förslag till avtal 2020-02-17:

- Vasakronan genomför ombyggnationsanpassningar enligt stadens önskemål. Ritningar av anpassningar, bilaga 1-2.
- Förslag till bashyra på utökad införhyrning, 2 500 kr/kvm exkl. moms. Ny genomsnittlig bashyra för total införhyrning 2 260 kr/kvm exkl. moms. Indexuppräknings för befintlig införhyrning om 1,5 % tillkommer fr.o.m. juli 2020. From 2020-07-01 återgår indexjustering till förändringar enligt SCB:s totalindex med 1980 som basår.
- Inflyttning 1 juli 2020 och access för egna installationer av fiber och inredning fr.o.m. 1 juni 2020.
- 5-årigt tilläggsavtal from 2020-07-01 samt förlängt befintligt avtal med 2 år.
- Bashyran indexregleras med 100 % för utökad införhyrning och befintlig införhyrning, enligt tilläggsavtal 4 från 2018.
- En förutsättning för ovan förslag till avtal är undertecknat hyresavtal 2020-02-28.

## Inventarier och installationer

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta kontorslokalen med inventarier, förbrukningsmaterial samt eventuellt komplettera lokalens spridningsnät för datakommunikation och elnät. Indikationer från hyresvärden, Vasakronan visar på tillräcklig kapacitet för el-nät, vilket innebär att förvaltningen med stor sannolikhet inte behöver komplettera el-nätet utöver anslutningar. Likaså finns ett befintligt spridningsnät för datakommunikation på våningsplanet. Nämnade befintliga installationer medför begränsade behov av kompletteringsutgifter gällande både datakommunikationsnät samt el-nät.

Förvaltningen har möjlighet att återanvända befintliga kontorsmöbler från både Älvsjös och Hägersten-Liljeholmens kontor. Preliminärt finns behov av att komplettera inredningen p.g.a. av måttanpassningsbehov vilket uppskattningsvis avser ca 30 st. kontorsbord, vilket skulle innebära en kostnad på ca 300 tkr exkl. moms. Krav på enhetlig kontorsinredning på hela våningsplanet bedöms kosta ca 2,5 msek exkl. moms (prisindikationer baseras på tidigare offert från 2019). Kontorsinredningen bör kompletteras med ytterligare ljudabsorberande inredning eftersom införhyrd lokal är öppen kontorsyta. Vidare bör planerad införhyrd lokal kompletteras med ljudisolerade telefonbås. Utredning av behov och kostnader gällande sådan inredning kommer ske under nästa fas.

Avskrivningar för inventarier och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttning. Utredningar och beställningar beträffande inredning och inventarier kommer initieras efter att stadsdelsnämnden tecknat hyresavtal med återgångsklausul med Vasakronan.

### **Alternativ införhyrning**

Det finns en möjlighet att införhyra 5 000 - 7 500 kvm kontor på adress Västberga Allé 9. Införhyrningen kräver större anpassningar och ombyggnationer vilket skjuter fram en eventuell inflyttningsdag. Detta projekt kräver att arkitekt upphandlas varpå lokalen behöver projekteras och anpassas efter stadsdelsnämndens behov.

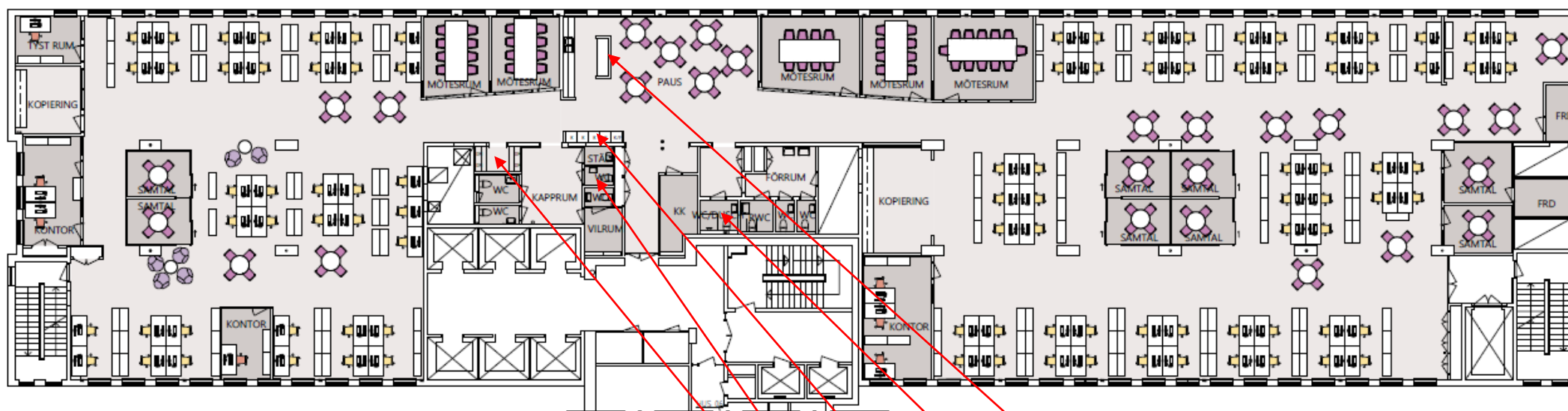
Därefter ska kan projektet prissättas, och upphandlas av en entreprenad. Projektgruppen bedömer därför projektet oekonomiskt och orealistiskt. Överenskomna villkor gäller en bashyra på 2 000 kr per kvadratmeter och år vilket är något lägre än stadsdelens kommande hyreskostnader i Telefonplan. P.g.a. större anpassningsbehov kommer hyran under många år väsentligt överstiga 2 000 kr per kvm och år. Kontoret illustreras i bilaga 4 och är beläget nära allmänna kommunikationer, tunnelbanestation Midsommarkransen ligger på 5 - 10 minuters promenadavstånd. Bussar till Liljeholmen passerar utanför fastigheten.

### **Förslag till beslut**

Projektgruppen föreslår att ett extra våningsplan hyrs in på Vasakronans fastighet Telefonfabriken 1. Projektgruppen har förhandlat fram ett avtalsförslag om en utökad införhyrning av våningsplan 2 som redovisas ovan. Förslaget förutsätter att överenskommelsen undertecknas av stadsdelsdirektör senast 2020-02-28 med en återgångsklausul tills nämndbeslut fattats. Återgångsklausulen innebär att upparbetade projekteringskostnader samt eventuella anpassningskostnader faktureras vid ett utnyttjande av klausulen. Styrgruppen godkänner projektgruppens förslag till tidsplan ovan.

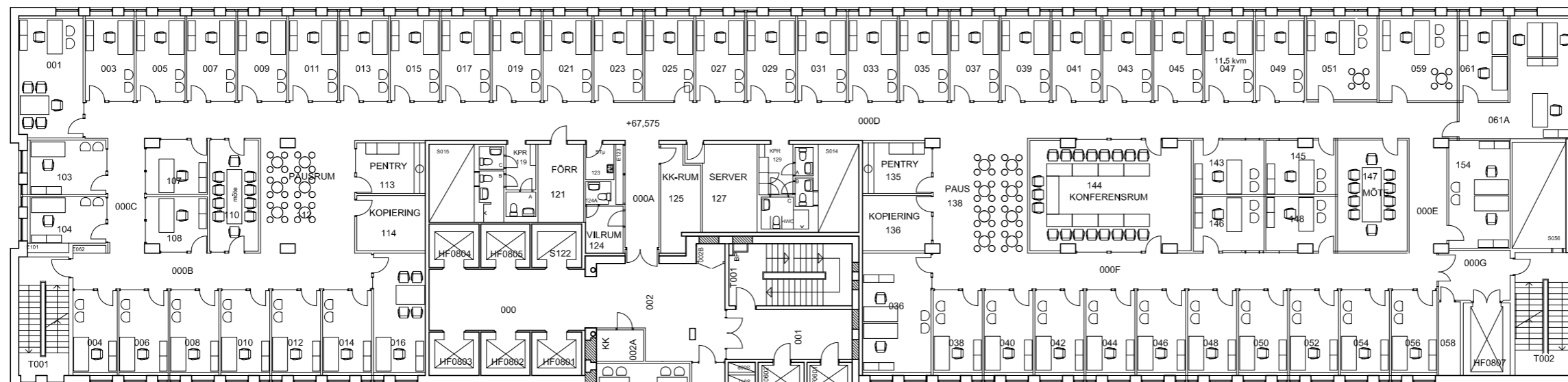
### **Bilagor**

Bilaga 1, planritning planerad utökad införhyrning av våning 2  
Bilaga 2, planritning över övriga anpassningsbehov



Installation av diskrum, köksavdelning med avfallshantering, wc med dusch, wc, inbyggnad av 4 st. kyl samt en kyl/frys och inläggning av textilmatta i kontorslandskap.

ARBETSPLATSER	
FOKUSPLATS	7
ÖPPET LANDSKAP	95
MÖTESPLATSER	
KREATIVT MÖTE	6
MÖTESRUM	152
	158
	260
KONTOR	
KOPIERING	3
MÖTESRUM	2
PAUS	5
PENTRY	1
SAMTAL	8
TYST RUM	1
VILRUM	1
RWC	
WC	1
WC/DUSCH	6
FRD	
FÖRRUM	2
KAPPRUM	1
KK	2
STÄD	1

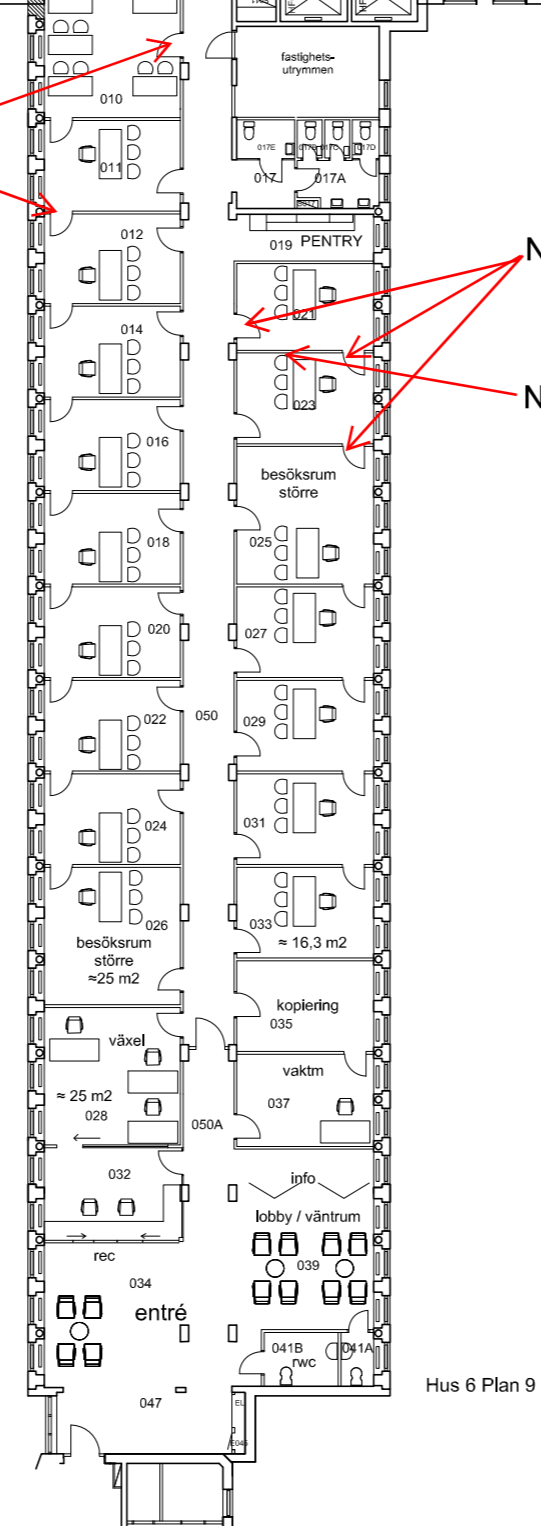


Hus 8 Plan 9  
61 arbetsplatser

Ny dörr

Ny dörr

Ny vägg



Hus 6 Plan 9

