

Handläggare
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829325

Till
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Inhyrning av administrativ lokal på Hammarby Allé 150

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Utbildningsnämndens ansökan om att hyra lokaler på
Hammarby allé 150 med en hyra år ett om 3,6 miljoner kronor,
godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets
stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Utbildningsnämnden har inkommit med en ansökan om att hyra lokaler på Hammarby allé 150 av Familjebostäder AB. Lokalerna har fungerat som evakuering för nämndens verksamhet START Stockholm då deras tidigare lokaler på Hornsgatan 124 sagts upp för avflytt av hyresvärderna Genesta Property på grund av ombyggnad. Genesta Property står för hyreskostnaden på Hammarby allé fram till den sista december 2024. Eftersom lokalerna är ändamålsenliga för verksamheten och ägs av ett bolag inom kommunkoncernen föreslår nämnden att ett hyresavtal tecknas så att START Stockholm kan stanna kvar i lokalerna efter den sista december 2024 då evakueringstiden upphör.

START Stockholm har cirka 30 medarbetare som hjälper nyanlända med bland annat information om skolsystemet och placering. Verksamheten genomför även hälsoundersökning och vaccinationsplaner och består till stor del av att ta emot besök.

Utbildningsnämnden har prövat om verksamheten kan förläggas i befintliga kontors- och skollokaler men bedömt att det inte är möjligt på så kort om tid. Nämnden har därför främst sökt lokaler med tillräckligt många mötesrum utan omfattande ombyggnationer, belägna i ett kollektivtrafiksnära område.

Utbildningsnämnden föreslår att två separata lokaler om 699 respektive 324 kvadratmeter, totalt 1 023 kvadratmeter, på

Hammarby allé 150 hyrs in. Nämnden bedömer ett initialt behov av båda lokalerna men att den mindre lokalen inte behövs långsiktigt eftersom verksamheten kommer att minska under 2024 och 2025. I lokalen om 324 kvadratmeter finns en separat yta för lunch och paus medan ytor för arbete och möten finns i lokalen om 699 kvadratmeter. När minskningen är genomförd kommer lokalen om 699 kvadratmeter räcka för verksamhetens totala behov.

Hyran för de båda lokalerna på Hammarby allé 150 uppgår till 3,6 miljoner kronor år ett inklusive verksamhetsanpassningar. Hyran för de tidigare lokalerna på Hornsgatan 124 uppgår till 4,5 miljoner kronor och löper på under evakueringsperioden och kommer att betalas till dess att nämnden tecknar avtal för Hammarby allé 150.

Nämnden har påbörjat de anpassningar som behöver göras i lokalen, exempelvis undersökningsrum och lås- och larm. Familjebostäder utför anpassningar om 0,8 miljoner kronor, vilket medför ett hyrestillägg om 0,3 miljoner kronor per år under tre år. De mer akuta anpassningarna om 1,7 miljoner kronor direktfinansieras av nämnden. När den mindre lokalen lämnas 2025 tillkommer ytterligare anpassningar i den större lokalen till en idag okänd kostnad.

Hysesavtalen för lokalerna på Hammarby allé 150 behöver tecknas senast den sista december 2024. Avtalstiden för lokalen om 699 kvadratmeter föreslås fem år och för lokalen om 324 kvadratmeter föreslås en första avtalsperiod om sex månader med möjlighet till förlängning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret ser positivt på att utbildningsnämnden hyr lokaler inom kommunkoncernen. Lokalerna är enligt nämnden flexibla och kommer troligtvis kunna samnyttjas eller överlåtas vid behov.

Kontoret uppfattar att nämnden har undersökt lokaler i eget bestånd och att tiden varit kort för att hitta en lösning som inte innebär större ombyggnad. Stadens målsättning är att använda befintliga lokaler om det är möjligt. Kontoret konstaterar att ett alternativ inom kommunkoncernen med möjlighet till samnyttjande är acceptabelt. Nämnden sänker också sin årshyreskostnad med 0,9 miljoner kronor jämfört med hyran för den tidigare lokalen. Kontoret noterar att vissa anpassningar tillkommer till okänd kostnad i samband med att verksamhetens lokalbehov minskar.

Kontoret konstaterar att lokalen initialt kommer ha 32 kvadratmeter per arbetsplats vilket är högt men noterar att verksamheten är särskilt ytkrävande med många enskilda rum.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner utbildningsnämndens ansökan om att hyra lokaler på Hammarby allé 150 med en hyreskostnad år ett om 3,6 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 26 september 2024 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2024-10-18
Jonas Claeson, Avdelningschef	2024-10-17