

§ 7
Inhyrning av nytt förvaltningskontor
KS 2021/1042

Beslut

Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra nya lokaler för förvaltningskontoret i fastigheten Måsholmen 22 i Skärholmens centrum till en kostnad om 13,1 mnkr per år godkänns.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 september 2021 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2021/1042-4 (Godkänd - R 2) KS 2021/1042
Tjänsteutlåtande - Inhyrning av nytt förvaltningskontor
- KS 2021/1042-3 Yttrande från Skärholmens stadsdelsnämnd

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna,Jerlmyr	2021-09-30
Karin Björnsdotter,Wanngård	2021-09-30
Maria,Leffler	2021-09-30

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347**Till**
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Inhyrning av nytt förvaltningskontor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra nya lokaler för förvaltningskontoret i fastigheten Måsholmen 22 i Skärholmens centrum till en kostnad om 13,1 mnkr per år godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Skärholmens stadsdelsnämnd har ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få hyra nya förvaltningslokaler i fastigheten Måsholmen 22 i Skärholmens centrum. Nämnden redovisar att ärendet har samrått med stadsledningskontoret och stämts av med stadens hyresförhandlingsfunktion.

Nämnden disponerar idag administrativa lokaler för förvaltningskontoret på Bodholmsplan 2 i Skärholmens centrum. Omfattningen är 5 435 m² och hyran uppgår till 10,8 mnkr per år inklusive värme, fastighetsskatt, med mera. Lokalerna, som hyser cirka 260 arbetsplatser, är enligt nämnden i behov av omfattande renoveringar och ombyggnationer för att anpassas till nya arbetssätt. Innevarande hyrestid löper till och med 31 december 2022.

Nämnden redovisar att flera olika alternativ har utretts för en alternativ lokalisering för förvaltningskontoret. Även möjligheten att evakuera verksamheten för att kunna bygga om de befintliga lokalerna har studerats. Utbudet av lämpliga lokaler med rätt förutsättningar är enligt nämnden begränsat inom stadsdelsnämndsområdet. Bedömningen är sammantaget att en ny lokalisering i fastigheten Måsholmen 22 har bäst förutsättningar att svara för nämndens behov och önskemål. Genom att flytta till nya lokaler undviks även de problem som en ombyggnad av de befintliga lokalerna skulle medföra för verksamheten på grund de evakueringar som i så fall skulle

krävas. En ombyggnad av de befintliga lokalerna skulle enligt nämnden även innebära ökade hyreskostnader för dessa.

Utöver lokalerna på Bodholmsplan disponera nämnden lokaler i Bredäng och Vårberg med totalt cirka 40 administrativa arbetsplatser. Nämnden har även ett garage för fordon och maskiner tillhörande den egna parkdriften som berörs av planeringen för förvaltningskontoret. Exklusive garaget uppgår den sammanlagda arean för dessa lokaler till 896 m² till en hyreskostnad inklusive värme, fastighetsskatt, med mera om 1,9 mnkr per år.

Nämndens avsikt är att avveckla samtliga ovan befintliga lokaler till förmån för den nya etableringen i fastigheten Måsholmen 22. Fastighetsägaren Skärholmen Retail AB erbjuder nämnden att hyra ombyggda lokaler anpassade för nämnden om totalt 5 438 m² till en hyreskostnad, inklusive värme, fastighetsskatt, med mera, om 12,9 mnkr per år. Till förhyrningen hör en utegård som tillsammans med vissa andra areor kan hysa nämndens fordon och maskiner för parkdriften. Sammantaget motsvarar kostnaden för lokalarean 2 370 kronor per m² och år. Hyra för gården tillkommer med cirka 250 000 kronor per år. Den totala kostnaden uppgår därefter till cirka 13,1 mnkr per år. Ett förslag till hyreskontrakt bifogas ärendet.

Hyrestiden för de nya lokalerna blir 9 år med start från och med 1 januari 2023. Nämnden har en option att mot en ersättning om en årshyra kunna säga upp hyresförhållandet i förtid, efter sex år, om behoven skulle ändras. Hyran justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex, KPI.

Jämfört med nuvarande kostnader blir kostnadsökningen för det nya kontoret cirka 0,4 mnkr per år. Då lokalerna på Bodholmsplan 2 och i fastigheten Måsholmen 22 har samma fastighetsägare har förhandlats så att dubbla hyror inte ska uppstå även om det blir förskjutningar av tidplanen. För övriga lokaler som påverkas av omstruktureringen kan vissa tomgångshyror uppstå under en övergångstid beroende på hur hyrestiderna för dessa sammanfaller med planeringen.

Lokalerna anpassas för att kunna hysa cirka 250 arbetsplatser för cirka 300 medarbetare med hänsyn tagen till nya arbetssätt. Lokalytorna blir flexibla för eventuella verksamhetsmässiga eller organisatoriska förändringar. Storleken på lokalen har beaktat framtida personalförändringar och relevanta trender med möjlighet för fler medarbetare att arbeta hemifrån. Nämnden prognosticerar utifrån detta att cirka 320 personer ska kunna ha sin arbetsplats lokaliserad till

lokalerna. Räknat på 300 anställda respektive 250 arbetsplatser motsvarar hyran, exklusive värme, fastighetsskatt, med mera, 36 600 kronor per år och anställd och 43 900 per år och arbetsplats.

Placeringen av det nya kontoret i Skärholmens centrum bidrar enligt nämnden till en bättre tillgänglighet för medborgarna. I det nya kontoret kommer det dessutom finnas en hubb för medborgare och stadens anställda. Hubben ska möjliggöra arbetsplatser för medarbetare i staden som besöker nämnden.

Nämnden redovisar att polismyndigheten vill utöka sin verksamhet i Skärholmen med en större nyetablering och är positiv till och vill medverka till detta. Den enda lokal som är lämplig för ändamålet är enligt nämnden de egna nuvarande lokalerna på Bodholmsplan 2. Långtgående hyresdiskussioner pågår redan mellan fastighetsägaren och polisen i detta. Polisens önskemål är att en ombyggnation av lokalerna ska kunna starta januari 2023 och nämndens planering för att omstrukturera förvaltningskontoret har beaktat detta.

Nämnden redovisar att engångskostnader för flytt, IT/teleinstallationer, passagesystem med mera kommer att tillkomma. I möjligaste mån ska befintliga möbler användas men kompletteringar kommer att krävas. Nämnden avser att i samband verksamhetsplan 2022 återkomma till kommunstyrelsen med en ansökan om utökad investeringsram för ändamålet. Övriga merkostnader genom förslaget för hyra, drift med mera avser nämnden att klara inom tilldelad budget.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar nämndens uppfattning om behovet av moderniserade lokaler för förvaltningskontoret. Genom en permanent flytt till nya lokaler undviks också en process med evakuering och återflytt vilket är positivt. Vidare är kontoret enligt nämnden att hyreskostnaden sannolikt skulle öka även vid alternativet att de nuvarande lokalerna skulle upprustas och byggas om till mer modern kontorsstandard. Den genom förslaget samlade kostnadsökningen om totalt cirka 0,4 mnkr per måste ses i relation till detta. Nämnden effektiviserar lokalutnyttjandet med cirka 900 m² samtidigt som kostnadsökningen blir relativt marginell.

I och med att nämnden lämnar lokalerna på Bodholmsplan 2 möjliggörs en ny utökad etablering av polisen i Skärholmens centrum vilket enligt kontoret är mycket angeläget och prioriterat. Det är positivt att nämndens planering bidrar till detta.

Sammantaget konstateras att samlokalisering av Stockholms hems huvudkontor, stadsdelsförvaltningens förvaltningskontor och etablering av polisen innebär att offentlig verksamhet tillsammans bidrar med flera arbetsplatser i Skärholmen. Detta är i linje med både ambitionen i kommunfullmäktiges budget om fler arbetsplatser i söderort och ambitionerna inom ramen för projektet Fokus Skärholmen. Skärholmens roll som regionalt centrum och viktig nod i denna del av Stockholm stärks därmed samtidigt som det kan få betydelse för utvecklingen av tryggheten i området.

Nämnden avser att etablera en hubb i de nya lokalerna. Detta är linje med kommunfullmäktiges Budget 2021 vilket är positivt. Samtidigt uppfattar kontoret att redovisningen av hubbkonstruktionen, och hur den är tänkt att fungera, i detta fall är något oklar. Kontoret ser gärna att nämnden tar fram en modell för hur utnyttjandet kan följas upp och utvärderas då utfallet är av intresse för kommunkoncernen som helhet.

Staden är en stabil och säker hyresgäst på hyresmarknaden och vilket förväntas återspeglas i de hyresförhållanden som ingås. I förhållande till detta anser kontoret inte att avtalsvillkoren eller hyresnivåerna är orimliga. Kontoret har även som del av samrådsprocessen haft en fortlöpande dialog med nämnden under hyresförhandlingen och konstaterar att olika synpunkter som förts fram av bland annat stadens hyresförhandlingsfunktion har beaktats. En hyrestid om 9 år är förvisso mycket lång även om det finns möjlighet till förtida frånträde efter sex år. Staden ska normalt undvika långa hyrestider. Det kan dock vara motiverat om en fastighetsägare svarar för vissa anpassningar för stadens räkning vilket sker i detta fall.

Nämnden avser att återkomma till kommunstyrelsen med en ansökan om utökad investeringsram för inredning och utrustning av de nya lokalerna. En sådan ansökan får behandlas i särskild ordning.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner Skärholmens stadsdelsnämnds ansökan om att få hyra nya lokaler för förvaltningskontoret i fastigheten Måsholmen 22 i Skärholmens centrum till en kostnad om 13,1 mnkr per år.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Skärholmens stadsdelsnämnds beslut per den 26 augusti 2021 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-09-09
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-09-09