

**Handläggare**  
Johan Heribertsson  
Telefon: 08-50832251

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2024-09-26

## Inhyrning av administrativ lokal på Hammarby Allé 150

Inhyrningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om inhyrning av nya lokaler på Hammarby Allé 150 med en hyreskostnad om 3,6 miljoner kronor år 1.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av nya lokaler på Hammarby Allé 150 med en hyreskostnad om 3,6 miljoner kronor år 1.
3. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

START Stockholm har evakuerats till lokaler på Hammarby Allé 150 av förvaltningens hyresvärd efter det att den externa hyresvärden sade upp hyresavtalet för deras tidigare lokaler. Lokalerna på Hammarby Allé 150 ägs av det kommunala bolaget Familjebostäder. START Stockholms gamla lokaler låg på Hornsgatan 124.

Lokalerna på Hammarby Allé 150 bedöms passa för START Stockholm både verksamhets- och arbetsmiljömässigt. Då lokalerna är ändamålsenliga för verksamheten och ägs av ett kommunalt bolag föreslår förvaltningen att ett hyresavtal tecknas så att START Stockholm kan stanna kvar i lokalerna efter den sista december 2024 då evakueringstiden upphör.

### Bakgrund

De lokaler som förvaltningen tidigare hyrde på Hornsgatan 124 för START Stockholm sades den 11 november 2022 upp för avflyttning av hyresvärden Genesta property. Hyresvärden sade upp förvaltningens två hyresavtal för att kunna genomföra en ombyggnation av huset. Enligt uppsägningen skulle lokalerna lämnas senast under december 2023.

START Stockholm evakuerades till lokaler på Hammarby Allé 150 i januari 2024 på grund av uppsägningen. Evakueringslokalerna på Hammarby Allé 150 togs fram av förvaltningen tillsammans med Genesta property. För att möjliggöra en avflyttning senast den 31 december 2023 har Genesta property tecknat tillfälliga avtal för lokalerna på Hammarby Allé. I dagsläget befinner sig alltså verksamheten redan i lokalerna som föreslås hyras in. Genesta Property står för evakueringsavtalen längst till och med den 31 december 2024.

START Stockholm hjälper nyanlända med information om det svenska skolsystemet, placerar elever på skolor och bereder vid behov plats på språkintröktion. Verksamhetens skolsköterskor genomför hälsoundersökning och gör en vaccinationsplan för nyanlända elever. Idag arbetar cirka 30 handläggare, en enhetschef, en biträdande enhetschef, en skolsköterska och en kurator på kontoret.

### **Ärendet**

Inför evakueringen har förvaltningens utgångspunkt varit att START Stockholm ska kunna bedriva sin verksamhet i evakueringslokalerna på lång sikt. Förvaltningen har således letat efter lokaler som uppfyller verksamhetens krav i så stor utsträckning som möjligt samtidigt som de är ekonomiskt hållbara.

START Stockholms verksamhet består till stor del av att ta emot besök. Verksamheten har därför behov av lokaler med tillräckligt många mötesrum och som är belägna i ett område med bra kollektivtrafik och som inte kräver omfattande ombyggnationer.

Lokaler som uppfyller START Stockholms behov har hittats på Hammarby Allé 150. Ytorna på Hammarby Allé 150 utgörs av två separata lokaler på olika våningsplan som hyrs in med separata hyresavtal. Totalt föreslås cirka 1023 kvadratmeter hyras in, ena lokalen är 699 kvadratmeter och den andra 324 kvadratmeter. Förvaltningen bedömer att båda lokalerna initialt behövs för att verksamheten ska fungera och för att de anställda ska få en god arbetsmiljö. I lokalen om 324 kvadratmeter ska bland annat en separat yta för lunch och paus ligga medan ytor för arbete och möten ska ligga i lokalen om 699 kvadratmeter.

Behovet av hyreskontraktet för den mindre lokalen bedöms inte vara långsiktigt eftersom START Stockholms verksamhet kommer att minska under 2024 och 2025. När minskningen är genomförd kommer lokalen om 699 kvadratmeter räcka för verksamhetens samtliga behov.

Lokalerna som föreslås hyras in för START Stockholms verksamhet ska inrymma enhetens cirka 32 medarbetare. I lokalerna ska det finnas konferensrum, rum för administratörer samt rum med besöksfunktion för specialpedagoger, handläggare och chefer. Det ska även finnas en mottagning med rum för skolsköterska, undersökning och läkarrum. Det behöver även finnas en reception, väntrum och andra utrymmen som är viktiga för en fungerande verksamhet som pausytor, förråd med mera. Se tjänsteutlåtandets bilaga 1 med ritning över lokalen.

Lokalerna på Hammarby Allé 150 kommer att behöva anpassas för att tillskapa undersökningsrum och mötesrum. Utöver de verksamhetsspecifika rummen kommer lås- och larm samt brandsäkerhet för verksamhetens behov att behöva säkerställas. Anpassningarna av lokalerna har påbörjats och till viss del slutförts eftersom verksamheten flyttade till lokalerna i början av 2024.

Bortsett från undersökningsrummen för skolsköterskorna kommer lokalerna att vara ändamålsenliga kontorslokaler. Således är det flexibla lokaler som kommer att kunna överlåtas till andra verksamheter eller samnyttjas om behov uppstår.

Lokalerna på Hammarby Allé 150 ligger bra till och bedöms kunna uppfylla verksamhetens behov efter vissa anpassningar. Utöver detta ägs lokalerna av Familjebostäder vilket innebär att lokalanskaffningen hålls inom stadskoncernen. Förvaltningen har prövat om verksamheten kan förläggas i befintliga kontors- och skollokaler men bedömt att det inte är möjligt i det här fallet. Eftersom lokalerna inte anpassas särskilt, bortsett från sköterskerummen, kommer dock lokalerna att kunna överlåtas till annan kommunal verksamhet om lämpliga skollokaler blir tomma i framtiden eller om verksamheten skulle få förändrat behov.

### Tidplan

Hysesavtal för lokalerna på Hammarby Allé 150 behöver tecknas senast den 31 december 2024 eftersom Genesta Property's åtagande sträcker sig som längst till sista december i år.

### Ekonomi

Hyran för de tidigare lokalerna på Hornsgatan 124 uppgår till 4,5 miljoner kronor och kommer att betalas till dess att förvaltningen tecknar ett eget avtal för Hammarby Allé 150.

Hyra inklusive värmekostnad och fastighetsskatt samt anpassningar för lokalerna på Hammarby Allé 150 uppgår till 3,6 miljoner kronor år 1.

Anpassningarna kommer att genomföras delvis av Familjebostäder och delvis av förvaltningen. Kostnaderna för anpassningarna som Familjebostäder utför uppgår till 0,8 miljoner kronor och kommer att hyresföras. Det medför ett hyrestillägg om cirka 0,3 miljoner kronor per år under tre år. Tre år har valts som betalningsperiod för att undvika ytterligare räntekostnader. Kostnaderna för anpassningarna som förvaltningen utför uppgår till cirka 1,7 miljoner kronor. De hyresgäst Anpassningar som utförs av förvaltningen själv är sådana som akut behövt genomföras och därför inte har kunnat invänta Familjebostäders genomförande.

Adress	Yta (kvm)	Hyra per kvadratmeter <sup>1</sup>	Hyra per år (mnkr) <sup>2</sup>	Total kostnad per år (mnkr) <sup>3</sup>
Hornsgatan 124 plan 2	971	3 038	2,9	2,9
Hornsgatan 124 plan 3	486,5	3 250	1,6	1,6
Hammarby Allé 150 plan 3	699	3 147	2,2	2,5
Hammarby Allé 150 plan 7	324	3 247	1,1	1,1

När den mindre lokalen på plan 7 lämnas under 2025 kommer pentryt att behöva anpassas och matplatser tillskapas på plan 3. Kostnaderna för denna anpassning är inte känd i dagsläget.

	<b>START Stockholm</b>
<i>Basfakta</i>	
<i>Ekonomi och lokaler, nyckeltal</i>	
Verksamhetsanpassning (direktfinansiering genom investeringsbudget)	1,7 mnkr
Hyrespåverkande projektkostnad	0,8 mnkr
Övriga kostnader som direktfinansieras (säkerhet, tillgänglighet och IT mm.)	Sammanräknat ovan

<sup>1</sup> Inklusivt värme och fastighetsskatt.

<sup>2</sup> Inklusivt värme och fastighetsskatt.

<sup>3</sup> Inklusivt hyrestillägg för anpassningar enligt ovan.

<i>Hyra<sup>4</sup></i>	
Hyra (bashyra exklusive driftskostnader etc. år 1)	2,8 mnkr
Total ny hyreskostnad (inklusive driftskostnader etc. år 1)	3,3 mnkr
Tillläggshyra ( <i>hyra för verksamhetsanpassningar</i> )	
Tillkommande tillläggshyra (år 1)	0,3 mnkr/år
Total ny hyreskostnad (år 1)	3,6 mnkr/år

När lokalerna om 324 kvadratmeter på plan 7 lämnas under 2025 kommer hyreskostnaden att vara cirka 2,5 miljoner kronor per år.

#### Hyresavtalets längd

Det föreslagna hyresavtalet för lokalerna om 699 kvadratmeter har en första avtalstid om fem år. Lokalerna hyrs med besittningsskydd och hyresavtalet kommer att förlängas med tre år om den inte sägs upp. Fem år valdes eftersom anpassningar utförs i lokalerna och de åtgärder som förvaltningen utför kommer att skrivas av under fem år.

START Stockholm förväntas att minska och den mindre lokalen om 324 kvadratmeter kommer då att kunna avvecklas. På grund av detta kommer hyresavtalet för denna lokal att tecknas med en första avtalsperiod om sex månader med möjlighet till förlängning.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Viss tidspress finns kopplat till avtalstecknandet i och med att Genesta Properties tillhandahåller evakueringsavtalen till och med den 31 december 2024. Förvaltningen kommer alltså att stå utan lokaler för START Stockholm om ett hyresavtal inte är på plats innan den 31 december 2024. Denna risk bedöms som mindre allvarlig i och med att lokalerna på Hammarby Allé 150 ägs av Familjebostäder.

#### Miljökonsekvenser

Påverkan på miljö minskas genom att i så stor utsträckning som det går möblera och inreda med hjälp av återbruk från den tidigare lokalen och från stadens återbruk Stocket.

## Arbetsmiljö

Efter anpassning bedöms lokalerna uppfylla kraven för en god arbetsmiljö och vara ändamålsenlig för den dagliga verksamheten.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen samt ett samordnande huvudskyddsombud.

Stadens hyresförhandlingsfunktion har bedömt den föreslagna inhyrningen och samråd har genomförts med stadsledningskontoret.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 17 september 2024. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 18 september 2024.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att lokalerna är ändamålsenliga och uppfyller gällande arbetsmiljökrav och verksamhetens behov. Genom att effektivisera verksamhetens användning av lokalerna och genomföra möjliga besparingsåtgärder, däribland återbruk av inventarier, kan behovet av anpassningar minskas och således hyreskostnaden hållas nere. Förvaltningens bedömning är att kostnaderna för lokalerna är rimliga utifrån ett marknadsperspektiv. Då lokalen hyrs av ett kommunalt bolag tryggas både ekonomi och verksamhetens ställning i lokalerna jämfört med en extern förhyrning.

## Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Projektet bidrar till att staden kan säkerställa att alla barn och unga har rätt till utbildning i enlighet med artikel 28 i barnkonventionen. För att barn och unga i Stockholms stad fortsatt ska ha möjlighet att nyttja sin rätt till en utbildning är det av vikt att projektet kan genomföras på bästa sätt så att servicen när det gäller introduktion och ansökan kan garanteras nyanlända barn.

## Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

## Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av nya lokaler på Hammarby Allé 150 med en hyreskostnad om 3,6 miljoner kronor år 1. Vidare föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av nya

lokaler på Hammarby Allé 150 med en hyreskostnad om 3,6 miljoner kronor år 1. Beslutet justeras omedelbart för att hålla tidsplan.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets  
Avdelningschef  
Utbildningsförvaltningen

### **Bilaga**

Ritningar över lokalerna på Hammarby Allé 150

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör

**Datum**

2024-09-17