

**Handläggare**  
Johan Heribertsson  
Telefon: 08-50832251**Till**  
Utbildningsnämnden  
2024-09-26

## Inhyrning av administrativ lokal på Heleneborgsgatan 2A

Inhyrningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag om inhyrning av ny administrativ lokal på Heleneborgsgatan 2A med en hyreskostnad om 1,9 miljoner kronor år 1.
2. Utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av ny administrativ lokal på Heleneborgsgatan 2A med en hyreskostnad om 1,9 miljoner kronor år 1.
3. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Lokalerna på Heleneborgsgatan 2A har nyttjats som evakueringslokaler för Skolslussen under det första halvåret 2024. Lokalerna är dock för stora för Skolslussen vilket har lett till att beslut tagits om att Skolslussens verksamhet ska flyttas till lokaler på Campus Konradsberg.

I samband med att Skolslussens verksamhet flyttas till andra lokaler har förvaltningen utrett om andra verksamheter kan flyttas till Heleneborgsgatan 2A. Eftersom lokalerna på Heleneborgsgatan 2A ägs av ett av stadens bolag och passar för administrativ verksamhet ser förvaltningen ett värde i att behålla lokalerna.

Fackförbundet Sveriges lärare har identifierats som en verksamhet som kan lokaliseras på Heleneborgsgatan 2A då verksamheten är i behov av nya lokaler och är tillräckligt stor för att fylla lokalerna på Heleneborgsgatan 2A samt gynnas av lokalernas centrala läge. Genom att Sveriges lärare flyttar in i lokalerna på Heleneborgsgatan 2A effektiviserar förvaltningen den totala lokalytan och minskar sina hyreskostnader kopplat till administrativ verksamhet. Lokalytan och hyreskostnaden för Sveriges lärares behov minskar

med cirka 50 procent när de nuvarande lokalerna sägs upp och ersätts med lokalerna på Heleneborgsgatan 2A.

### **Bakgrund**

Lokalerna på Heleneborgsgatan 2A erbjöds som evakueringslokaler för Skolslussens verksamhet när Skolslussens tidigare lokaler på Hornsgatan 124 sades upp av hyresvärden Genesta Property. Genesta Property erbjöd lokalerna på Heleneborgsgatan 2A som ersättningslokaler eftersom förvaltningen hade indirekt besittningsrätt till lokalerna på Hornsgatan 124. Genesta Property står för hyresavtalet för lokalerna på Heleneborgsgatan 2A längst till och med sista december 2024 vilket innebär att utbildningsnämnden behöver ta beslut om ett eget hyresavtal för lokalerna på Heleneborgsgatan 2A om lokalerna ska fortsätta att nyttjas av förvaltningen.

Då lokalerna på Heleneborgsgatan 2A ägs av ett av stadens bolag, har ett bra läge och hyra samt passar för administrativ verksamhet har förvaltningen undersökt om det finns någon verksamhet som kan nyttja hela lokalen. Efter genomgång identifierades Sveriges lärare som möjlig att flytta till Heleneborgsgatan 2A.

Fackförbundet Sveriges lärare har tidigare nyttjat tre olika lokaler varav två ägs av privata fastighetsägare. Sveriges lärare har uttryckt önskemål om att sitta samlad i en lokal och deras befintliga lokaler har identifierats som i behov av översyn. En av de tre lokalerna har redan sagts upp och lämnas under 2024. Behovet av översyn har uppstått då lokalerna inte är ändamålsenliga, inte är ekonomiskt hållbara samt då två av lokalerna har privata ägare.

### **Ärendet**

Utbildningsnämnden tillhandahåller lokaler till de fackförbund som har medlemmar inom nämndens verksamhet. Sveriges lärare är ett av dessa fackförbund och har cirka 68 representanter inom utbildningsförvaltningen. Sveriges lärare behöver både arbetsplatser och mötesrum för sin verksamhet.

Sveriges lärare har behov av en lokal som rymmer deras 68 representanter med arbetsplatser och mötesrum samt möjliggör möten med grupper eller enskilda medlemmar. Representanterna arbetar mellan 20 och 90 procent med facklig verksamhet och uppskattningsvis 40 personer behöver kunna arbeta i lokalen en arbetsvecka. En centralt belägen lokal med goda kommunikationer är ett mervärde för verksamheten då representanterna och medlemmarna arbetar utspjitt i Stockholm.

Sveriges lärare har tidigare nyttjat lokaler på Warfvinges väg 32, Högbergsgatan 20 och Björngårdsgatan 14A. I dagsläget har Warfvinges väg 32 sagts upp medan Högbergsgatan 20 och Björngårdsgatan 14A kommer att kunna sägas upp om nämnden godkänner inhyrning av lokalerna på Heleneborgsgatan 2A. Lokalerna på Heleneborgsgatan 2A kommer att kunna ersätta de tre tidigare lokalerna.

Lokalen på Warfvinges väg 32 ägs av en privat hyresvärd och har sagts upp då lokalen inte motsvarar verksamhetens behov och som ett led i att minska förvaltningens privata inhyrningar. Lokalen på Björngårdsgatan 14A ägs av ett av stadens bolag men är inte tillgänglighetsanpassad och uppfyller inte kraven på ändamålsenlighet och areaeffektivitet. Högbergsgatan 20 ägs av en privat hyresvärd samt uppfyller inte kraven på ändamålsenlighet och areaeffektivitet och bör därför sägas upp. Sammantaget är lokalerna som idag nyttjas av Sveriges lärare inte i linje med stadens målsättningar i budget om bland annat att primärt hyra lokaler i av staden ägda fastigheter. Utöver detta innebär ersättandet av tre mindre lokaler med en stor lokal administrativa fördelar för både Sveriges lärare och utbildningsförvaltningen.

Lokalerna på Heleneborgsgatan 2A ägs av Svenska bostäder och möter Sveriges lärares behov sett till funktioner och storlek. Således uppfyller lokalerna på Heleneborgsgatan 2A målsättningarna i stadens budget. Utöver detta är Heleneborgsgatan 2A centralt belägen vilket är ett mervärde för Sveriges lärare vars representanter jobbar och har uppdrag utspritt i Stockholm.

Anpassningar av lokalerna på Heleneborgsgatan 2A har genomförts för Skolslussens räkning. Anpassningarna som har genomförts består av att befintliga arbetsrum och mötesrum anpassats för att bättre passa verksamheten exempelvis genom frostning av glas och med dragningar för el och data. Utöver detta har åtgärder för att säkerställa lås och larm samt brandsäkerhet genomförts. Samtliga anpassningar som har genomförts kommer att vara av värde för Sveriges lärare.

Eftersom lokalerna på Heleneborgsgatan 2A redan står till förvaltningens förfogande och har anpassats ser förvaltningen ett värde i att gå vidare med ett mer långsiktigt nyttjande av lokalerna. Förutsättningen har varit att hitta en verksamhet som kan använda lokalerna på ett ändamålsenligt sätt. Då Sveriges lärare är en ändamålsenlig nyttjare bedömer förvaltningen att den mest fördelaktiga placeringen för Sveriges lärare är i lokalerna på Heleneborgsgatan 2A.

## Tidplan

Hysesavtal för lokalerna på Heleneborgsgatan 2A behöver tecknas senast den 31 december 2024 eftersom Genesta Propertys åtagande sträcker sig som längst till sista december i år. Uppsägning av hyresavtalen för lokalerna på Högbergsgatan 20 och Björngårdsgatan 14A behöver göras senast den 31 december 2024.

Sveriges lärares verksamhet planeras att flyttas succesivt vilket förenklar utförande av eventuella mindre anpassningar samt tillåter Skolslussen att flytta till Campus Konradsberg i lagom takt. Eventuella anpassningar som behövs på Campus Konradsberg kommer att behöva göras innan en flytt kan ske. Eftersom lokalerna på Björngårdsgatan 14A och Högbergsgatan 20 kommer att stå till förfogande fram till den sista september 2025 finns det utrymme för att planera en succesiv flytt.

## Ekonomi

Hyra för lokalerna på Heleneborgsgatan 2A inklusive kostnader för värme och fastighetsskatt uppgår enligt föreslaget hyresavtal till 1,94 miljoner kronor per år. Den totala hyran för Warfvinges väg 32, Björngårdsgatan 14A och Högbergsgatan 20 inklusive tillkommande kostnader, exempelvis fastighetsskatt och värme, uppgår till 4,35 miljoner kronor.

Genom att förlägga hela Sveriges lärares verksamhet till Heleneborgsgatan 2A kan således en besparing åstadkommas. Den stora besparingen beror framför allt på att lokalytan effektiviseras. Den sammanlagda ytan för de tre tidigare lokalerna uppgår till 1 287 kvadratmeter medan lokalerna på Heleneborgsgatan 2A är 555 kvadratmeter.

Hysesavtalen för lokalerna på Björngårdsgatan 14A och Högbergsgatan 20 upphör inte förrän den 30 september 2025 vilket innebär att en vakanskostnad kommer att uppstå under 2025. Vakanskostnaden uppskattas till cirka 1,7 miljoner kronor. Förvaltningen bedömer att fördelarna med flytten av verksamheten på längre sikt väger upp för vakanskostnaden under 2025. Förvaltningen kommer även att verka för att minska vakanskostnaden genom kontakter med hyresvärdarna och sökande efter andra nyttjare inom staden.

Adress	Yta (kvm)	Hyra per kvm <sup>1</sup>	Hyra per år (mnkr) <sup>2</sup>	Total kostnad per år (mnkr)
Warfvinges väg 32	525	4 008	2,1	2,1
Björngårdsgatan 14A	336	3 420	1,1	1,1
Högbergsgatan 20	426	2 587	1,1	1,1
Heleneborgsgatan 2A	555	3 498	1,9	1,9 <sup>3</sup>

Utöver hyreskostnaden tillkommer kostnader för verksamhetsanpassningar som har utförts i lokalerna på Heleneborgsgatan 2A som uppgår till cirka 1,2 miljoner kronor. Anpassningarna har utförts av förvaltningen eftersom Svenska bostäder inte har haft möjlighet att genomföra dessa åt förvaltningen.

#### Hyresavtalets längd

Det föreslagna hyresavtalet har en avtalstid om fem år och kommer att förlängas med tre år för varje gång om det inte sägs upp. Den initiala avtalstiden om fem år har valts eftersom de anpassningarna skrivs av under fem år.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Lokalförändringen bedöms inte vara utsatt för större risker eller osäkerhet eftersom lokalerna på Heleneborgsgatan 2A och de nuvarande lokalerna finns tillgängliga parallellt och flytten kan således ske succesivt. Heleneborgsgatan 2A är en stadsintern lokal vilket medför enklare kontaktvägar och beslutsvägar kopplat till lokalen, exempelvis angående eventuella verksamhetsanpassningar.

Viss tidspress finns dock kopplat till avtalstecknande och uppsägning av nuvarande lokaler. Genesta Properties tillhandahåller evakueringsavtalet längst till och med den 31 december 2024. Förvaltningen behöver alltså teckna ett eget hyresavtal med start senast den 1 januari 2025. Hyresavtalen för lokalerna på Björngårdsgatan 14A och Högbergsgatan 20 behöver båda sägas upp senast den 31 december 2024. Således behöver beslut tas under hösten för att säkerställa att flytten av Sveriges lärare kan genomföras.

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

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

<sup>3</sup> Direktkostnaderna för anpassningarna tillkommer.

### Miljökonsekvenser

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

### Arbetsmiljö

Lokalerna på Heleneborgsgatan 2A bedöms erbjuda en bättre arbetsmiljö än Sveriges lärares nuvarande lokaler. Vid behov kommer lokalerna att anpassas för att tillskapa de funktioner som krävs för kontorsverksamhet.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med avdelningen för personal och kompetensförsörjning samt 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 en flytt av Sveriges lärare till Heleneborgsgatan 2A är en ändamålsenlig lösning eftersom det medför att tre lokaler, varav två är privatägda, ersätts med en lokal. Detta medför både ekonomiska och administrativa fördelar. Sveriges lärare har ställt sig positiva till att flytta hela sin verksamhet till Heleneborgsgatan 2A och således gör förvaltningen bedömningen att Sveriges lärare kan bedriva sin verksamhet trots den mindre lokalytan.

Eftersom Heleneborgsgatan 2A är en administrativ lokal som inte anpassas särskilt för en enskild verksamhet bedömer förvaltningen även att lokalen kan vara en långsiktig resurs för stadens administrativa verksamheter. Genom att flytta lokalbeståndet för administrativ verksamhet från privata till interna kommunala hyresvärdar säkrar staden sitt lokalbestånd både ekonomiskt och rådighetsmässigt. Förvaltningen begränsar risker kopplat till hyreshöjningar och får även möjlighet att enklare planera förläggningen av den administrativa verksamheten eftersom de kommunala bolagen ska verka för kommunkoncernens bästa.

### Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Eftersom detta enbart berör en facklig organisations verksamhet har ärendet inga negativa konsekvenser för barn och barns rättigheter.

### Konsekvenser för jämställdhet

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

### Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av ny administrativ lokal på Heleneborgsgatan 2A med en hyreskostnad om 1,9 miljoner kronor år 1. Vidare föreslår utbildningsförvaltningen att utbildningsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att genomföra inhyrning av ny administrativ lokal på Heleneborgsgatan 2A med en hyreskostnad om 1,9 miljoner kronor år 1. Beslutet behöver justeras omedelbart för att hålla tidsplan.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

Ulrika Klemets  
Avdelningschef  
Utbildningsförvaltningen

### **Bilaga**

Ritning över lokalen på Heleneborgsgatan 2A

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lena Holmdahl, Utbildningsdirektör	2024-09-17