

Handläggare

Catharina Liljedahl
Telefon: 08-508083518 08 278

Till

Kungsholmens stadsdelsförvaltning
den 28 september 2023

Inhyrning av förvaltningskontor i Tekniska nämndhuset

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner inhyrning av förvaltningskontor i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner inhyrningen av nytt förvaltningskontor med en kommande hyra om 11,2 mnkr år första helåret.
3. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal med Fastighetsnämnden under förutsättning att inhyrningen godkänns av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott
4. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

Sammanfattning

I november 2020 fattade stadsdelsnämnden beslut om inriktning för en ny permanent lokal för hela förvaltningskontoret i Tekniska nämndhuset från december 2023 (KUNG 2020/413) då lokalerna beräknades vara klara för inflyttning. Förslaget godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i januari 2021.

Det omfattande renoveringsarbetet av Tekniska nämndhuset är nu i sin slutfas och förvaltningen planeras att få tillgång till lokalerna 1 november 2023. Hyresavtalet löper på fem år och den årliga hyreskostnaden uppgår till 11,2 mnkr tkr. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner inhyrning av lokaler i Tekniska nämndhuset för ett nytt förvaltningskontor. Vidare föreslår förvaltningen att nämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner inhyrning av nytt förvaltningskontor med en kommande hyra om 11,2 mnkr år första året.

Bakgrund

I november 2020 fattade stadsdelsnämnden beslut om inriktning för en ny permanent lokal för hela förvaltningskontoret i Tekniska nämndhuset från december 2023 (KUNG 2020/413) då lokalerna beräknades vara klara för inflyttning. Förslaget godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott i januari 2021. På grund av de betydande hyreshöjningar som hade aviserats för Lindhagensgatan 74 beslöts att delar av förvaltningskontoret skulle lämna dessa lokaler redan i december 2020. I inriktningsärendet godkände nämnden inhyrning av temporära lokaler för delar av förvaltningskontoret på adress Kaplansbacken 10 under perioden december 2020 – december 2023.

Ärendet

Nuvarande förvaltningslokaler

Nuvarande förvaltningskontor finns dels på Lindhagensgatan 76 via inhyrning av Newsec AB, dels i tillfälliga lokaler på Kaplansbacken 10 via inhyrning av Fastighetskontoret. Dessutom hyrs en lokal på Wennerbergsgatan av Arbetarbostadsfonden för socialtjänstens preventionsenhet. Denna lokal är också en tillfällig lokal efter att förvaltningen sagt upp lokaler på Västerbroplan som bedömdes vara för överdimensionerade för verksamheten.

Tekniska nämndhuset

Det omfattande renoveringsarbetet av Tekniska nämndhuset är nu i sin slutfas och förvaltningen planeras att få tillgång till lokalerna 1 november 2023. De nyrenoverade lokalerna är mycket ändamålsenliga samt kostnads-, yt- och energieffektiva. Tekniska nämndhuset ger möjlighet till ett effektivt lokalutnyttjande då flera förvaltningar kan samnyttja vissa lokaler såsom möteslokaler och matsal. Vidare finns gemensam kontorsservice, s.k. FM-tjänster (Facility management). Vissa av dessa tjänster, bland annat fastighetsskötsel, posthantering och lokalvård, är obligatoriska för hyresgästerna att nyttja medan ett antal servicetjänster är tilläggstjänster som kan beställas vid behov.

Förvaltningens lokaler i Tekniska Nämndhuset

Sedan januari 2021 har förvaltningen haft regelbunden kontakt med fastighetskontoret och den projektledare som ansvarar för ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. Detta innebär att lokalerna ytterligare anpassats efter verksamhetens behov med bland annat en separat reception och besöksrum i anslutning till denna. Huvudentrén i Tekniska nämndhuset kommer dock att vara personalingång vilket är positivt ur ett säkerhetsperspektiv för medarbetarna. Förvaltningens arkiv har byggts enligt Riksarkivets tekniska krav för arkivlokaler och har godkänts av stadsarkivet.

De lokaler som planerats för Kungsholmens stadsdelsförvaltning omfattar 2068 kvadratmeter fördelat på tre våningsplan i hus 1. Lokalytorna är flexibla för eventuella framtida verksamhetsmässiga eller organisatoriska förändringar. Lokalernas utformning och inredning har planerats med målsättningen att främja ett tvärfunktionellt och effektivt samarbete samt stödja digitala och moderna arbetssätt. Förvaltningskontoret kommer att vara ett flexkontor, dock inte aktivitetsbaserat. Det innebär att medarbetarna inte har fast skrivbordsplatser, däremot har enheterna en hemvist, dvs. en del av lokalen där respektive enhet i huvudsak sitter även om det är valfritt för medarbetarna att sätta sig var man vill i lokalen. Det finns också särskilt avskilda rum för tysta zoner.

Tillgänglighet i lokalerna

Under planeringen har förvaltningen konsulterat en expert inom fysisk tillgänglighet.

Säkerhet

De säkerhetskrav som ställs på verksamheten har beaktats i planeringen av lokalerna

Förberedelser inför byte av förvaltningslokaler

Arbetsmiljö och nya arbetssätt

I juni 2022 tillsattes en projektgrupp och en styrgrupp för arbetet med förberedelser och det förändringsarbete som krävs inför det nya förvaltningskontoret. Projektgruppen har letts av en projektledare från lokalplanering på serviceförvaltningen. I gruppen har ingått representanter från verksamheterna, ekonomichef, HR-chef, kommunikatör, inredningsarkitekt från serviceförvaltningens lokalplanering samt en facklig representant.

Inför planeringen av det nya förvaltningskontoret har en behovsinventering genomförts där alla medarbetare i respektive enheter hade möjlighet att framföra behov och önskemål på de nya lokalerna. Därefter har arbetet främst bedrivits i arbetsgrupper som arbetet med planering av lokalerna, möblering, kommande arbetssätt samt arbetsmiljö och trivsel. För att bedöma behovet av antalet arbetsplatser har beläggningsmätningar genomförts i kontorslokalerna på Lindhagensgatan 76 och på Kaplansbacken 10. Flera studiebesök har också genomförts på andra förvaltningskontor som nyligen flyttat till nya kontorslokaler.

Ekonomi

Innan förvaltningskontoret påbörjade det långsiktiga arbetet med minska lokalkostnaderna disponerade kontoret totalt 3 230 m². Hy-

reskostnaderna skulle i dagsläget uppgå till 16,7 mnkr eller 104 468 kr/medarbetare.

Det föreslagna hyresavtalet i Tekniska nämndhuset omfattar totalt 2 068 m². Årshyran första året uppgår till 11,2 mnkr vilket motsvarar 70 105 kr/medarbetare. I hyreskostnaden ingår förutom förvaltningens egna lokaler även kostnaden för de gemensamhetsytor, exempelvis möteslokaler och matsal, som delas med övriga förvaltningar. Hyrestiden i det föreslagna hyresavtalet är 5 år och löper till och med 31 december 2028. Förlängningstiden är även den 5 år.

Tidplan

Inflyttning planeras ske under november månad 2023. Då verksamheter från tre olika adresser samt ett arkiv ska flyttas kommer inflyttningen att ske etappvis under en vecka.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom ekonomiavdelningen i samverkan med fastighetskontoret. Erforderligt samråd med stadsledningskontoret har hållits. Det har behandlats av förvaltningsgruppen den 21 september 2023. Stadsdelsnämndens pensionärsråd har beretts möjlighet att lämna synpunkter på ärendet vid sitt sammanträden den 25 september 2023. Eventuella synpunkter framgår av protokollet. Funktionshindersrådet har möjlighet att lämna synpunkter på ärendet. Eventuella synpunkter lämnas i separat skrivelse.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Efter tre år med ett delat förvaltningskontor ser förvaltningen fram emot att få sammanföra hela förvaltningskontoret på samma adress i lokaler som är anpassade för verksamheten. Det kommer att effektivisera många arbetsprocesser och framförallt underlätta samverkan mellan de olika avdelningarna. Genom att enheterna kommer närmare varandra ökar förutsättningarna för samarbete och erfarenhetsutbyte mellan olika enheter vilket gynnar den sociala arbetsmiljön. Det centrala läget med närhet till olika kollektiva färdmedel kan också utgöra en fördel ur rekryteringssynpunkt.

Att hyra lokaler i stadens egna fastigheter innebär tryggare hyresförhållanden vilket ger ökad stabilitet i förvaltningens långsiktiga planering. Det är också ett budgetuppdrag till stadens nämnder och bolagsstyrelser att göra en översyn av sina lokalförhyrningar med målsättningen att primärt hyra lokaler i av staden ägda byggnader, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi i staden.

Förslag till beslut

Nämnden godkänner inhyrning av förvaltningskontor i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Nämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner inhyrningen av nytt förvaltningskontor med en

kommande hyra om 11,2 mnkr år första helåret. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal med Fastighetsnämnden under förutsättning att inhyrningen godkänns av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Konsekvenser för barn och ungas rättigheter

Förvaltningen bedömer att ärendet inte påverkar barn och ungas rättigheter.

Konsekvenser för jämställdhet

Förvaltningen bedömer att ärendet inte påverkar jämställdheten.

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör

Catharina Liljedahl
Avdelningschef ekonomi-
avdelningen

Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Hansson, Stadsdelsdirektör	2023-09-13
Catharina Liljedahl, Avdelningschef ekonomiavdelningen	2023-09-13