Fastighets- och servicenämnden
Serviceförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE

FSN 2021-0501

2022-04-19

Fastighets- och
servicenämnden

Tilläggshyresavtal avseende lokaler på Lindhagensgatan 100 plan 3-6

Ärendebeskrivning

Tilläggsavtal för anpassningar i kontorslokal på Lindhagensgatan 100, del av samlokaliseringsprojektet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteutlåtande den 1 april 2022
Tilläggsavtal Lindhagensgatan 100, 0614–2101

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

1. Förvaltningschefen för serviceförvaltningen ges i uppdrag att teckna tilläggshyresavtal till hyresavtal för Lindhagensgatan 100, 0614–2101, med AFA Fastigheter till ett värde av 32 miljoner kronor under avtalstiden samt delegation att genomföra justeringar och tillägg som föranleds av det fortsatta arbetet med projektering och genomförande.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Fastighets- och servicenämnden har uppdragit åt förvaltningschefen för serviceförvaltningen att återkomma med förslag till tilläggshyresavtal eller annat förslag till avtal avseende nödvändiga förändringar med anledning av samlokaliseringsprojektet. Efter att ha utrett frågan samt efter genomförda förhandlingar med fastighetsägare föreslår förvaltningen att ett tilläggsavtal tecknas till ett värde av 32 miljoner kronor för avtalstiden 2022-10-01 – 2031-09-30.

Genom att teckna detta tilläggshyresavtal möjliggörs uppsägningar av hyreskontrakt och minskade lokalhyror om cirka 16 miljoner kronor per år.

Bedömningen är att samlokaliseringsprojektet kommer leda till en ackumulerad besparing om 101 miljoner kronor från till 2031. År 2027 kommer att vara första året där det uppstår en nettoeffekt i form av besparing, om 10 miljoner kronor.

Bakgrund

Region Stockholm genomför efter beslut i regionfullmäktige 7 september 2017 en samlokalisering av de förvaltningar som idag utgörs av regionledningskontoret, hälso- och sjukvårdsförvaltningen, trafikförvaltningen, serviceförvaltningen samt patientnämndens förvaltning (nedan ”centrala förvaltningar”). Beslutet syftade till att skapa förutsättningar för en effektivare region, en bättre arbetsmiljö, minskade lokalkostnader, moderna lokaler och en i högre grad gemensam kultur. Uppdraget att driva projektet, som benämnts samlokaliseringsprojektet (samlok), överfördes till fastighets- och servicenämnden i samband med nämndens bildande 2019.

Fastighets- och servicenämnden tog 26 augusti 2021 ställning till serviceförvaltningens eget deltagande i samlokaliseringen. Den första delen av serviceförvaltningens flytt har nu genomförts. Fastighets- och servicenämnden uppdrog vid samma tillfälle åt förvaltningschefen för serviceförvaltningen att återkomma med förslag till tilläggshyresavtal eller annat förslag till avtal avseende nödvändiga förändringar i fastigheten på Lindhagensgatan 100 med anledning av samlok (FSN 2021-0354, p2). I föreliggande ärende återrapporteras detta uppdrag.

Nämnden har sedan tidigare, 27 maj 2021, fattat beslut om avtal som reglerar anpassningar på Lindhagensgatan 98 i samma syfte. (FSN 2021-0208).

Överväganden

Sedan uppdraget att återkomma med tilläggshyresavtal eller annat motsvarande avtal har en rättslig bedömning har gjorts i förhållande till investeringens storlek och syfte, i vilken det har konstaterats att det så kallade hyresundantaget är tillämpligt. Hyresundantaget innebär att nämnden bedöms kunna ingå avtal med befintlig hyresvärd avseende anpassning av lokalerna, utan att en offentlig upphandling genomförs av själva arbetet. I stället säkerställs god konkurrens genom förhandling med hyresvärden, och samråd runt hyresvärdens upphandling av nödvändiga förbättringsarbeten.

Mot bakgrund av denna rättsliga bedömning har serviceförvaltningen genomfört förhandlingar med hyresvärden avseende anpassningar av Lindhagensgatan 100. Mot denna bakgrund är det beslutsunderlag som nu tillställs nämnden även denna gång ett tilläggshyresavtal, och inte ett förfrågningsunderlag.

Avtalet är en del av en helhet där fastigheter nyttjas på Lindhagensgatan 98 och 100, Lindhagensterassen 1 samt Ulriksborgsgatan 5. Det nu aktuella avtalet medför att serviceförvaltningen kan inrymmas i delar av den fastighet som trafikförvaltningen för närvarande nyttjar i sin helhet. Det betyder att serviceförvaltningen kan lämna ytterligare drygt 4 200 kvadratmeter lokaler på Norra Stationsgatan och Hälsingegatan. Totalt kommer då 12 700 kvadratmeter att ha sagts upp i området.

Lokalerna anpassas för behovsanpassat arbetssätt, där man nyttjar lokalerna baserat på arbetsuppgift, detta sker i kombination med de nya distansarbetsavtal som nu tecknas och som möjliggör fortsatt hemarbete för en stor del av förvaltningarnas medarbetare även efter pandemin.

Avtalet omfattar bland annat följande förändringar:

- utökning av antal mötesrum från 48 till 62
- tillskapande av platser för spontana möten
- målning av ytskikt
- textilmattor för ljuddämpning
- utökning av antal toaletter från 26 till 35
- tillskapande av tysta ytor för koncentrationsarbete

Ekonomiska konsekvenser

Genom att teckna avtalet möjliggörs uppsägningar av hyreskontrakt och minskade lokalhyror om ca 16 miljoner kronor per år inom norra stationsområdet. Mot denna effekt ska ställas kostnader för genomförande av projektet, samt de investeringskostnader och tilläggshyror som uppstår när lokalerna renoveras och anpassas.

Det föreslagna tilläggshyresavtalets kostnad uppgår till maximalt 32 miljoner kronor under avtalstiden, fördelat på 3,5 miljoner kronor per år.

Den ökade hyreskostnad som uppstår till följd av det föreliggande avtalet finansieras gemensamt av de förvaltningar som kommer att nyttja lokalerna. Kostnaden träffar först fastighets- och servicenämnden, som

fördelar och debiterar övriga förvaltningen kostnaden som en del av den löpande hyreshantering som förvaltningen svarar för i området.

Förvaltningen bedömer att samlokaliseringsprojektet fullt genomfört kommer leda till en ackumulerad besparing om 101 miljoner kronor till 2031. Enligt samma kalkyl kommer 2027 att vara första året där det uppstår en nettoeffekt i form av besparing, om 10 miljoner kronor. Fram till dess innebär projektkostnader att berörda förvaltningars nettokostnad ökar trots uppsagda ytor.

Stefan Schildt
Förvaltningschef

Tom Sölch
Avdelningschef
Service och Support

Beslutsexpediering:
Akt

Region Stockholm

Signerad av
Tom Sölch

Signaturdatum
2022-04-19 15:47:51

Signerad av
Stefan Schildt

Signaturdatum
2022-04-19 16:00:11