Stockholms läns landsting

2017-09-29
LS 2016-1489

Landstingsstyrelsen
Landstingsstyrelsens förvaltning
Landstingsdirektörens stab
Fredrik Åstedt

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar samt godkännande av hyresavtal

Ärendebeskrivning

Beslut om att genomföra en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar och godkänna tecknade hyresavtal.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 29 september 2017
Hyreskontrakt för respektive lokal
Landstingsdirektörens remiss om samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar den 15 augusti 2017
Hälso- och sjukvårdsnämndens protokollsutdrag den 28 september 2017
Hälso- och sjukvårdsförvaltningens tjänsteutlåtande den 5 september 2017
Trafiknämndens protokollsutdrag den 26 september 2017
med S-ledamöternas särskilda uttalande
Trafikförvaltningen tjänsteutlåtande den 30 augusti 2017
Förvaltning för utbyggd tunnelbanas tjänsteutlåtande den 7 september 2017
Kulturnämndens protokollsutdrag den 27 september 2017
Kulturförvaltningens tjänsteutlåtande den 28 augusti 2017
Patientnämndens protokollsutdrag den 26 september 2017
Patientnämndens förvaltnings tjänsteutlåtande den 18 augusti 2017
Tillväxt- och regionplanenämndens protokollsutdrag den 20 september 2017 med V-ledamotens särskilda uttalande
Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande den 24 augusti 2017
AB Stockholms Läns Landstings Internfinans styrelses protokollsutdrag den 27 september 2017
AB Stockholms Läns Landstings Internfinans tjänsteutlåtande den 13 september 2017

Förslag till beslut
Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna tecknade hyresavtal mellan Stockholms läns landsting oh AFA Fastigheter för fastigheterna Gångaren 14, Gångaren 15, Gångaren 19 och Gångaren 20 enligt de till landstingsdirektörens tjänsteutlåtande bilagda hyresavtalen

att uppdra åt landstingsstyrelsen att i samverkan med hälso- och sjukvårdsnämnden, trafiknämnden, tillväxt- och regionplanenämnden, kulturnämnden, patientnämnden och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans genomföra samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar, i enlighet med vad som anges i landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

att uppdra åt landstingsstyrelsen, hälso- och sjukvårdsnämnden, trafiknämnden, tillväxt- och regionplanenämnden, kulturnämnden, patientnämnden och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans att tillse att budget finns för kravställning och förberedelser för genomförandet av samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar inom respektive nämnds och styrelses ram

att uppdra åt landstingsstyrelsen att tillse att budget finns för investeringar och driftskostnader under samlokaliseringsprojektets genomförande

att uppdra åt landstingsstyrelsen att beakta eventuella merkostnader på grund av dubbla lokalkostnader i SLL Mål och budget 2018 och SLL Mål och budget 2019

att uppdra åt landstingsstyrelsen att senast i förslag till SLL Mål och budget 2019 ta fram principer för en framtida hyres- och servicemodell för nyttjande av samlokaliserade lokaler

att omedelbart justera beslutet

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att i samverkan med hälso- och sjukvårdsnämnden, trafiknämnden, tillväxt- och regionplanenämnden, kulturnämnden, patientnämnden och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans genomföra samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i enlighet med vad som anges i landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige gav i samband med beslut om SLL Mål och budget 2017 landstingsstyrelsen i uppdrag att utreda möjligheten till samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar, LS 2016–0257, att-sats 17.

Idag är landstingets centrala förvaltningar utspridda på olika geografiska platser i Stockholm. Vissa lokaler är modernt utformade, andra inte.

Landstingsstyrelsens förvaltning utvärderade olika alternativ för samlokalisering och lämnade en projektrapport till landstingsstyrelsen den 30 maj 2017, LS 2016–1489. I rapporten föreslogs att de centrala förvaltningarna samlokaliseras inom ett större område i första hand inom Lindhagenområdet på Kungsholmen. Dessutom behålls lokaler på Norra stationsgatan.

Lokalerna i Lindhagenområdet ligger i anslutning till de lokaler som trafikförvaltningen i dagsläget hyr. Disponibla lokaler på drygt 12 400 kvadratmeter skapar totalt 32 400 kvadratmeter i Lindhagenområdet och erbjuder möjlighet för merparten av de centrala förvaltningarna att samlokaliseras inom ett begränsat geografiskt område. Effekterna av pågående effektiviseringsarbete bedöms resultera i en minskning av resurser inom de centrala förvaltningarna. Denna minskning är en förutsättning för att den tänkta allokeringen ska lyckas.
Landstingsdirektören har på uppdrag av landstingsstyrelsen tecknat avtal för fastigheterna Gångaren 14, Gångaren 15, Gångaren 19 och Gångaren 20 med AFA Fastigheter. Huvudavtalen och bilagor bifogas tjänsteutlåtandet.

Bakgrund
Landstingsfullmäktige gav i samband med beslut om SLL Mål och budget 2017 landstingsstyrelsen i uppdrag att utreda möjligheten till samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar, LS 2016-0257, attsats 17.

Landstingsstyrelsen gav den 31 januari 2017 landstingsdirektören i uppdrag att säkerställa effektiv ledning, styrning och uppföljning inom Stockholms läns landsting. Syftet med uppdraget är att se över verksamheten för att frigöra resurser för landstingets kärnverksamhet hälso- och sjukvård, kollektivtrafik, kultur och regionplanering samt att förbättra landstingsstyrelsens förutsättningar att följa och följa upp den samlade landstingsverksamheten. Samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar är en viktig del i genomförandet av landstingsstyrelsens uppdrag om effektivare landsting.

Idag är landstingets centrala förvaltningar utspridda på olika geografiska platser i Stockholm. Vissa lokaler är modernt utformade, andra inte. Många medarbetare lägger stor tid på att förflytta sig mellan olika adresser för möten och personalträffar. En samlokalisering av samtliga eller delar av de centrala förvaltningarna bedöms kunna bidra till en mer effektiv och samordnad förvaltningsorganisation, en attraktiv arbetsplats som inspirerar och möjliggör nya arbetssätt samt en ökad kostnadseffektivitet.

Med landstingets centrala förvaltningar avses landstingsstyrelsens förvaltning (Berga naturbruksgymnasium och landstingsarkivet omfattas dock inte av samlokaliseringen), hälso- och sjukvårdsförvaltningen, trafikförvaltningen, tillväxt-och regionplaneförvaltningen, kulturförvaltningen, patientnämndens förvaltning, förvaltning för utbyggd tunnelbana och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans.

Landstingsstyrelsens förvaltning utvärderade olika alternativ för samlokalisering och lämnade en projektrapport till landstingsstyrelsen den 30 maj 2017, LS 2016-1489. I rapporten föreslogs att de centrala förvaltningarna samlokaliseras inom ett större område i första hand inom Lindhagenområdet på Kungsholmen. Dessutom behålls befintliga lokaler på Norra stationsgatan.

Landstingsstyrelsen beslutade den 30 maj 2017 även att ge landstingsdirektören i uppdrag att förbereda en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar samt att inleda

hyresförhandlingar med fastighetsägare och teckna avtal med förbehåll om ett senare godkännande i landstingsfullmäktige.

Landstingsdirektören har på uppdrag av landstingsstyrelsen tecknat avtal för fastigheterna Gångaren 14, Gångaren 15, Gångaren 19 och Gångaren 20 med AFA Fastigheter. Huvudavtalet bifogas tjänsteutlåtande, bilagor finns tillgängliga på LSF kansli.

Landstingsdirektören remitterade den 15 augusti 2017 slutrapporten Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar daterad 2017-08-14 till hälso- och sjukvårdsnämnden, trafiknämnden, tillväxt- och regionplanenämnden, kulturnämnden, patientnämnden och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans för yttrande. I remissen låg att landstingsdirektören ville ha remissinstansernas synpunkter på rapportens rekommenderade handlingsalternativ.

Överväganden
Lokalerna i Lindhagenområdet ligger i anslutning till de lokaler som trafikförvaltningen i dagsläget hyr. Disponibla lokaler på drygt 12 400 kvadratmeter skapar totalt 32 400 kvadratmeter i Lindhagenområdet och erbjuder möjlighet för merparten av de centrala förvaltningarna att samlokaliseras inom ett begränsat geografiskt område. Pågående och kommande förändringsarbete inom landstinget kommer att påverka vilka verksamheter som allokeras till respektive adress. Effekterna av pågående effektiviseringsarbete bedöms resultera i en minskning av resurser inom de centrala förvaltningarna. Denna minskning är en förutsättning för att den tänkta allokeringen ska lyckas.

Under sommaren har hyresförhandlingar ägt rum i enlighet med landstingsstyrelsens beslut i maj och en överenskommelse med hyresvärden har nåtts. Det nya hyresavtalet – med lokaler utformade i enlighet med landstingets riktlinjer för utformning av administrativa miljöer, LS 2016-0448 – innebär att de centrala förvaltningarna kommer att kunna samlokaliseras till moderna lokaler och till en lägre totalkostnad för landstinget.

Arbetet med slutlig allokering av verksamheter till de nya och kvarvarande lokalerna har inletts och beräknas vara fastställd under hösten 2017. Effekter av pågående samt eventuella kommande förändringar, kan komma att påverka vilka verksamheter som allokeras till respektive adress. Flytten

till de nya lokalerna kommer att genomföras mellan senare delen av 2019 och första delen av 2020.

I nuläget förbereds inte för en flytt av den politiska organisationen. Det finns i framtiden möjlighet att anpassa lokalerna för den politiska organisationen.

Förvaltningen föreslår att landstingsstyrelsen genomför projektet och för egen del beslutar att landstingsdirektören i samverkan med, hälso- och sjukvårdsnämnden, trafiknämnden, tillväxt- och regionplanenämnden, kulturnämnden, patientnämnden och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans genomföra samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar.

Genomförandet sker i flera faser, från uppstart och behovsanalys till inflyttning och utvärdering av den färdiga lokalen. Projektet är i dagsläget i faserna uppstart och behovsanalys:

- Uppstart – uppdragets mål och ramar tydliggörs. Hur resultatet ska utvärderas bör även diskuteras i detta skede. Projektorganisationen formas.
- Behovsanalysen – redovisar verksamhetens specifika behov av olika funktioner, vad som ska uppnås, prioriteringar samt vilka begränsningar och risker som finns. I behovsanalysen ligger fokus på att identifiera behov och problem, inte på att lösa dem.
- Förstudien – redovisar en eller flera alternativa lösningar på de behov som identifierats. Alternativen utvärderas utifrån valda bedömningskriterier och det alternativ som bäst svarar mot lokalprojektets behov och mål, väljs. Även aspekter som exempelvis funktions- och sambandskrav, flexibilitet, arbetsmiljö, lokaleffektivitet, investering samt uppskattad tid för genomförande, vägs in i bedömningen.
- Programskede – behoven beskrivs mer detaljerat och det tas fram förfrågningsunderlag och bygghandlingar, inklusive för inredning/utrustning. Under programskedet görs även tekniska program som specificerar vilken teknik- och mediaförsörjning som erfordras.
- Genomförandefas – består av projektering, upphandling och produktion. Vid en bygganpassning görs en gränsdragningslista för vad som ska ingå i hyran för lokalen och vad hyresgästen ska äga och/eller införskaffa.

- Överlämnande och inflytt – när lokalen är klar för inflytt görs normalt en genomgång för att se att de behov som beskrivits tillfredsställts. Utvärdering görs enligt tidigare uppsatta kriterier, vanligen efter att verksamheten brukat lokalen en tid.

En arbetsgrupp med representanter från berörda förvaltningar samt stödfunktioner har skapats. Arbetsgruppens uppgift är att planera allokering och flytt av verksamheter samt utforma och utrusta lokalerna i enlighet med uppställda mål, behov och myndighetskrav, enligt ovan beskrivna process. Arbetsgruppens sammansättning kan komma att förändras under processen för att möta de specifika frågeställningar som uppstår i varje delmoment. De som deltar i arbetsgruppen företräder de berörda verksamheterna och ska ha mandat att föra verksamhetens talan och att förankra uppkomna frågeställningar och valmöjligheter. Kontinuitet och tid avsatt för uppgiften är faktorer som är viktiga för lokalprojektets framgång.

Lokalerna utformas i enlighet med riktlinjen Utformning av administrativa miljöer, LS2016-0448, vilket innebär en behovsanpassad miljö, utformad för att man ska kunna välja den arbetsmiljö som bäst passar arbetsuppgiften. En ökad digitalisering, stödjande teknik och service bidrar ytterligare till arbetsplatsens funktionalitet.

För verksamheterna innebär det att det krävs en anpassning till nya arbetssätt och möjligen en förändring av samarbetsformer och ledarskap. I samband med övergången kan också utbildningar i exempelvis digitala verktyg, att behöva genomföras.

För att nå bästa möjliga resultat är det viktigt att chefer, medarbetare och fackliga organisationer är delaktiga från början. Kontinuerlig information om projektet och möjlighet till dialog både inom den egna verksamheten samt med arbetsgruppen är en framgångsfaktor.

I sina yttranden över landstingsdirektörens remiss ställer sig sammantaget nämnder och styrelser positiva till en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar:

- *Hälso- och sjukvårdsnämnden* anser att en samlokalisering av de centrala förvaltningarna ligger i linje med nämndens effektiviseringsarbete. Nämnden anser att de främsta mervärdena med en samlokalisering är närmare samarbete, bättre samordning, modernare och trevligare arbetsytor, samt ett mer individuellt anpassat arbetssätt. För att få ut bästa möjliga mervärde av

samlokaliseringen anser nämnden att samtliga enheter inom hälso- och sjukvårdsförvaltningen bör samlokaliseras. Hälso- och sjukvårdsnämnden förordar därför, till skillnad från det remitterade förslaget, att även avdelningen för E-hälsa och strategisk IT lokaliseras till Lindhagen. Nämndens bedömning är att en samlokalisering ökar möjligheten till ett närmare samarbete och samordning både inom nämndens förvaltning och mellan landstingets förvaltningar. Inför ombyggnation av lokalerna i Lindhagen behöver en behovsanalys genomföras utifrån förvaltningarnas uppdrag. Anpassning till ny användning av lokalytor kommer att innebära en kulturförändring och en förändring i medarbetares arbetssätt. En förutsättning för en lyckad samlokalisering är att förändringsarbetet initieras centralt. Hälso- och sjukvårdsnämnden lyfter fram att det är viktigt att förvaltningarna enas om hur samnyttjande av lokaler ska hanteras och vilken servicenivå som ska gälla.

- *Trafiknämnden* är positiv till förslaget om samlokalisering av de centrala förvaltningarna. Nämnden konstaterar att trafikförvaltningen i dagsläget sitter trångt i lokalerna, men att nya arbetssätt kan möjliggöra att ytan i viss mån kan minska. I kontorsmiljön finns därutöver operativa centraler (24-7) med helt andra förutsättningar vilket nämnden påpekar måste beaktas. Nämnden understryker att det är viktigt att riktlinjerna används i samband med planeringen och att chefer fortsatt kan ha medarbetare samlat. Detta för att inte äventyra det viktiga arbetet med ledarskap. Arbetet med samordning av gemensamma funktioner bör löpa parallellt så att planering av detta kan ske samtidigt. Trafiknämnden framhåller vidare att förvaltning för utbyggd tunnelbana har ett stort behov av konferenslokaler för kontinuerlig samverkan med samarbetsparter. Nämnden betonar att förvaltning för utbyggd tunnelbanas bemanning kommer att förändras över tid, bl.a. beroende på vilket skede projekten befinner sig i.
- *Kulturnämnden* anser att konsekvenserna av att samlokalisera de centrala förvaltningarna överlag är positiva. En samlokalisering medför att nämndens förvaltning i ökad omfattning får ökad närhet till centrala funktioner inom landstinget, som IT, upphandling och juridik. Detta kommer att gynna kulturnämndens verksamhet och bidra till en mer effektiv och samordnad förvaltningsorganisation. Kulturnämnden framhåller att den har behov av en yta motsvarande ca 400 kvadratmeter för förvaring och reparation av lös konst. Nämnden anser också att det är angeläget att det konstbestånd som landstinget idag förvaltar ges utrymme i de nya lokalerna.

- *Patientnämnden* anser att det är positivt att dess förvaltning lokaliseras närmare landstingets centrala förvaltningar, detta då patientnämndens data med synpunkter från patienternas hälso- och sjukvård ska bidra till en kvalitetsutveckling och högre patientsäkerhet. Patientnämnden understryker samtidigt att det är angeläget att samlokaliseringen möjliggör att dess förvaltning kan utföra sitt uppdrag oberoende och självständigt.
- *Tillväxt- och regionplanenämnden* ser positivt på att de centrala förvaltningarna samlokaliseras till ett begränsat geografiskt område. Nämnden anser dock att det föreslagna geografiska området inte är lika centralt beläget som den identifierat som optimalt för att bedriva sin kärnverksamhet med regional och storregional samverkan. Nämnden instämmer i bedömningen att effektiva och moderna lokaler utformade i enlighet med landstingets riktlinjer för administrativa miljöer, samt det minskade antalet adresser förenklar samverkan mellan och inom förvaltningarna. Om den föreslagna lokaliseringen minskar restid eller lokalhyror för tillväxt- och regionplaneförvaltningen är enligt nämnden oklart, givet behovet av central lokalisering för att kunna bedriva regional och storregional samverkan.
- *AB Stockholms Läns Landstings Internfinans* stödjer förslaget att om samlokalisering de centrala förvaltningarna. För bolaget innebär nya lokaler i Lindhagen att restider till externa möten kommer att ta lite mer tid. Det uppvägs dock av att det är än mer viktigt för bolagets effektivitet att ha sina lokaler på samma ställe som övriga centrala förvaltningar. Bolaget betonar vikten av placering i nära anslutning till landstingsstyrelsens förvaltnings funktionsområde SLL Styrning och ekonomi, då man samarbetar nära i ekonomi- och finansfrågor. Bolaget framhåller att dess verksamhet som internbank medför behov av lokaler motsvarande handlarrum med personliga tangentbord anpassade för handel och dubbla skärmar, samt acceptans för hög ljudnivå.

Med beaktande av remissvaren föreslår förvaltningen, till skillnad från i det remitterade förslaget, att hälso- och sjukvårdsförvaltningens avdelning E-hälsa och strategisk IT lokaliseras till Lindhagen tillsammans med resten av hälso- och sjukvårdsförvaltningen. Förvaltningen bedömer att övriga inkomna synpunkter kan beaktas inom ramen för det fortsatta arbetet med att genomföra samlokaliseringen. Förvaltningen anser dock inte att det är möjligt att tillgodose tillväxt- och regionplannämndens önskemål om en mer central lokalisering för tillväxt- och regionplaneförvaltningen. Förvaltningen menar att det är angeläget att tillväxt- och regionplaneförvaltningen flyttar med till Lindhagenområdet för att knyta

förvaltningen närmare till landstingets övriga verksamheter, inte minst mot bakgrund av landstingets ansökan om att överta det regionala utvecklingsansvaret från den 1 januari 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Totalt kommer 21 963 kvadratmeter lokalyta att lämnas och 12 400 kvadratmeter nyförhyras. Genom bland annat effektivare arbetssätt och effektiviserad lokalanvändning, samt effekter av landstingsstyrelsens uppdrag till landstingsdirektören om ett effektivare landsting minskas behovet av yta. Baserat på bedömningen att en potentiell framtida hyra för befintliga lokaler vid en omförhandling skulle hamna på samma nivå som lokaler i intilliggande område, beräknas den årliga besparingen 2019–2023 till ca 20–25 miljoner kronor och efter 2023 till ca 25–35 miljoner kronor. Den sammanlagda besparingen under den 15-åriga avtalstiden bedöms till 325–375 miljoner kronor.

Förvaltningen föreslår att eventuella merkostnader på grund av dubbla lokalkostnader inte belastar respektive nämnd eller styrelse utan beaktas av landstingsstyrelsen i budget 2018 och 2019.

Under genomförandet av samlokaliseringen kommer driftskostnader uppstå. Dessa kostnader ska beaktas i budget för 2018 och 2019 av landstingsstyrelsen.

Kostnader för arbetet med kravställning och förberedelser för flytt tas inom respektive nämnds/styrelses ram. Berörda nämnder/styrelser ska beakta samlokaliseringen i arbetet med verksamhetsplanering och budget för 2018 och 2019.

Investeringsutgifter för hyresgästanpassning kommer att uppstå. Dessa utgifter skall beaktas i nästkommande budgetprocess av landstingsstyrelsen.

Förvaltningen föreslår att principer för en framtida hyres- och servicemodell för nyttjande av samlokaliserade lokaler tas fram senast i samband med budget för 2019 av landstingsstyrelsen.

Landstingsstyrelsen

Malin Frehning
Landstingsdirektör

Marit Brusdal Penna
Direktör SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Beslutsexpediering:
Akt
Hälso- och sjukvårdsnämnden
Kulturnämnden
Patientnämnden
Tillväxt- och regionplanenämnden
Trafiknämnden
AB Stockholms Läns Landstings Internfinans
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar