Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2017-05-23

LS 2016-1489

Landstingsstyrelsen

Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Beslut om inriktning för det fortsatta arbetet inför en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen besluta

att Stockholms läns landstings centrala förvaltningar bör samlokaliseras

att uppdra åt landstingsdirektören att förhandla om och teckna hyresavtal - med villkor om att avtalets giltighet förutsätter lagakraftvunnet beslut av landstingsfullmäktige om godkännande av avtalet - för en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler

att uppdra åt landstingsdirektören att vidta erforderliga förberedelser för en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler.

Landstingsrådsberedningens motivering

På uppdrag av landstingsfullmäktige har landstingsstyrelsen utrett möjligheterna för en samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar. Efter utförd utredning föreslås landstingsstyrelsen besluta att samlokalisering av de centrala förvaltningarna bör ske.

Idag är flera av de centrala förvaltningarna utspridda i olika delar av centrala Stockholm vilket för många inom organisationen innebär ett stort resande mellan adresserna. Detta blir då en naturlig del i landstingets förändringsarbete genom att skapa effektivare förvaltningar där möjlighet till kunskapsutbyte och samarbete främjas genom en geografisk närhet mellan förvaltningarna.

Idag sitter man även på flera externa hyresavtal vilket ger en sämre förhandlingsposition än om man hyr en större yta av en och samma hyresvärd. En samlokalisering av de centrala förvaltningarna kan därmed bidra till att tid och pengar kan läggas på kärnverksamheten.

En samlokalisering kan även gynna utvecklingen och tillämpningen av nya arbetssätt och därmed öka Stockholms läns landsting attraktivitet som arbetsgivare.

Utvärdering har gjorts av flera konkurrenskraftiga lokalförslag utifrån tidigare fastställda kriterier och antalet objekt har kunnat reduceras till ett fåtal tänkbara lokaler. Därmed föreslås nu att landstingsdirektören får i uppdrag att inleda hyresförhandlingar med de fastighetsägare som har för verksamheten lämpliga lokaler. Ett hyreskontrakt skall även ingås med en klausul om att dess giltighet förutsätter landstingsfullmäktiges godkännande.

Nästa steg i processen är att samtliga berörda nämnder ska behandla ett eventuellt förslag för samlokaliseringen.

Beslutsunderlag

Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 18 maj 2017
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 maj 2017 Utredningen Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Paul Lindquist

Gustaf Drougge

§ 27
Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

LS 2016-1489
Marit Brusdal Penna föredrog ärendet.

Ärendebeskrivning

Beslut om inriktning för det fortsatta arbetet inför en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 maj 2017
Utredningen Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Förslag och yrkande

Ordförandens förslag om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att Stockholms läns landstings centrala förvaltningar bör samlokaliseras

att uppdra åt landstingsdirektören att förhandla om och teckna hyresavtal - med villkor om att avtalets giltighet förutsätter lagakraftvunnet beslut av landstingsfullmäktige om godkännande av avtalet - för en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler

att uppdra åt landstingsdirektören att vidta erforderliga förberedelser för en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler.

V-ledamoten deltog inte i beredningens beslut.

Landstingsstyrelsens förvaltning
Landstingsdirektörens stab

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2017-05-16

LS 2016-1489

Handläggare:
Fredrik Åstedt

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Ärendebeskrivning

Beslut om inriktning för det fortsatta arbetet inför en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 16 maj 2017
Utredningen Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen besluta

att Stockholms läns landstings centrala förvaltningar bör samlokaliseras

att uppdra åt landstingsdirektören att förhandla om och teckna hyresavtal – med villkor om att avtalets giltighet förutsätter lagakraftvunnet beslut av landstingsfullmäktige om godkännande av avtalet – för en samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler

att uppdra åt landstingsdirektören att vidta erforderliga förberedelser för en eventuell samlokalisering av Stockholms läns landstings centrala förvaltningar i nya lokaler.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
På landstingsfullmäktiges uppdrag utreder landstingsstyrelsen möjligheten till samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar. Som ett nästa steg i utredningsarbetet föreslås landstingsstyrelsen besluta att

samlokalisering av de centrala förvaltningarna bör ske. Landstingsstyrelsen föreslås vidare ge landstingsdirektören i uppdrag att dels teckna hyresavtal för samlokalisering, dels vidta erforderliga förberedelser för en eventuell samlokalisering av de centrala förvaltningarna. Beslut om en eventuell samlokalisering ska efter remissbehandling i berörda nämnder föreläggas landstingsfullmäktige för godkännande.

Bakgrund
I SLL Mål och budget 2017, LS 2016-0257, gav landstingsfullmäktige landstingsstyrelsen i uppdrag att utreda möjligheten till samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar.

Överväganden
Med landstingets centrala förvaltningar avses främst landstingsstyrelsens förvaltning, hälso- och sjukvårdsförvaltningen, trafikförvaltningen, tillväxt- och regionplaneförvaltningen, kulturförvaltningen, patientnämndens förvaltning, förvaltning för utbyggd tunnelbana, Locum AB och AB Stockholms Läns Landstings Internfinans. De centrala förvaltningarna är idag utspridda på flera olika adresser i de centrala delarna av Stockholms innerstad. I många fall är lokalerna inte ändamålsenliga för ett modernt arbetsliv. Lokalernas utspridning innebär att många medarbetare dagligen måste förflytta sig mellan olika adresser för möten. Den geografiska spridningen försvårar även ett effektivt arbete över förvaltningsgränserna.

Ett antal konkurrenskraftiga lokalförslag har utvärderats utifrån fastställda kriterier och antalet tänkbara objekt reducerats kraftigt. En samlokalisering av de centrala förvaltningarna i nya lokaler skulle medföra lägre lokalkostnader för landstinget, samt ge bättre förutsättningar för en mer effektiv och samordnad förvaltningsorganisation. Vidare kommer en samlokalisering att möjliggöra nya arbetssätt och bidra till att göra Stockholms läns landsting till en attraktiv arbetsplats.

Den politiska organisationen föreslås i nuläget inte omfattas av en eventuell samlokalisering. Det är dock möjligt att framöver besluta att den politiska organisationen ska omfattas av en samlokalisering.

Som ett nästa steg i arbetet föreslås landstingsstyrelsen ge landstingsdirektören i uppdrag att inleda hyresförhandlingar för att genomföra en eventuell samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar. Hyresavtalet ska ingås med en klausul om att dess giltighet förutsätter lagakraftvunnet beslut av landstingsfullmäktige om godkännande av avtalet. Vilka av de centrala förvaltningarna som ska omfattas av en eventuell samlokalisering fastslås när hyresavtalet är

framförhandlat. Berörda nämnder kommer att ges möjlighet att yttra sig över en eventuell samlokalisering innan fullmäktige beslutar i ärendet.

För att säkerställa en väl genomförd process föreslås landstingsstyrelsen ge landstingsdirektören i uppdrag att vidta erforderliga förberedelser för en eventuell samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Detta föreslagna beslut om inriktning för det fortsatta arbetet medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för landstinget. Samlokalisering av de centrala förvaltningarna kommer dock att möjliggöra mer yteffektiva lokaler och därmed även en kostnadsbesparing för landstinget, efter en initial period med ev. dubbla hyror. De ekonomiska konsekvenserna är avhängiga hyresförhandlingen och kommer att detaljeras i ett eventuellt kommande beslutsärende till landstingsfullmäktige om att godkänna samlokaliseringen och det framförhandlade hyresavtalet.

Malin Frenning
Landstingsdirektör

Marit Brusdal Penna
Direktör SLL Strategiska
fastigheter och investeringar

Hemlig
Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap 3§ OSL (2009:400).

Samlokalisering av landstingets centrala förvaltningar

Slutrapport utredning

Landstingsstyrelsens förvaltning
Strategiska fastighetsfrågor och investeringar
Box 22550, 104 22 Stockholm
Telefon: 08-123 147 00 LS 2016–1489

Stockholms läns landsting

Landstingsstyrelsens förvaltning

Christina Nilsson, Strategiska fastighetsfrågor och investeringar
08-123 140 15
christina.t.nilsson@sll.se

Richard du Rietz, Analys & utveckling
070-737 50 44
richard.durietz@sll.se

Innehållsförteckning

Innehåll

1. Sammanfattning 3
2. Projektbeskrivning 3
3. Syfte med samlokalisering 4
4. Utredning 4
5. Nuvarande lokaler 5
6. Extern förfrågan 5
7. Förslag 9
8. Planera och genomföra samlokaliseringen 10
9. Bilaga 1. Nya lokaler SLL 11

1. Sammanfattning

- Samlokalisering av merparten av de centrala förvaltningarna möjlig i Lindhagensområdet
- Innebär att moderna lokaler erhålls till en lägre totalkostnad, inom rimlig tid
- Förutsätter löpande anpassning till pågående effektiviseringsarbete inom centrala förvaltningar
- Förutsätter att lokalerna utformas/nyttjas i enlighet med landstingets riktlinje om utformning av administrativa miljöer, LS 2016-0448

2. Projektbeskrivning

Bakgrund

Idag är de centrala förvaltningarna i Stockholms läns landsting utspridda på olika geografiska platser i Stockholm.

Förvaltningar som utredningen omfattat är Landstingsstyrelsens förvaltning (LSF), Hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF), Trafikförvaltningen (TF), Locum AB, AB Stockholms läns landstings internfinans, Kulturförvaltningen (KunF), Patientnämndens förvaltning (PAN), Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (TRF) samt förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT).

En samlokalisering av hela 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.

Analys/inventering av befintliga hyresförhållanden ska ske inom projektet.

Möjligheter finns att samlokalisera på egen mark.

Uppdrag

I Stockholms läns landstings budget för 2017 ges Landstingsstyrelsen i uppdrag att *”utreda möjligheten till samlokalisering av Landstingets centrala förvaltningar.”*

Projektbeskrivning

Identifiera och analysera förslag på lämpliga lokaler. Minst två förslag till lokalisering tas fram och analyseras baserat på framtagna sökkriterier, se bilaga 1. Nya lokaler SLL

Även aspekter som såsom miljö och effektivitetsvinster ska beaktas.

Organisation och resursbehov

Arbetet har genomförts av en arbetsgrupp bestående av Christina Nilsson, LSF och Richard du Rietz, projektledare, Analys och utveckling

Inkomna förslag har stämts av med en referensgrupp med representanter från LSF, TF, HSF och Locum.

Landstingsdirektören har varit projektägare.

Styrgruppen har ansvarat för att styra, stödja och utmana arbetsgruppen.

Styrgrupp

Marit Brusdal-Penna, ordförande
Hans-Erik Malmros
Ann Eberhardsson, ersatt av Carl Rydingstam, LSF
Mikael Borin, HSF
Björn Holmberg, TF
Patrik Emanuelsson, Locum

3. Syfte med samlokalisering

Genom samlokalisering tas ett viktigt steg mot en mer sammanhållen central förvaltning.

En samlokalisering underlättar för medarbetarna genom att tid för transporter till och från möten begränsas. Ger möjlighet till samnyttjande av vissa funktioner och tjänster.

4. Utredning

Storleken på tillgängliga lokaler styr vilka/hur många förvaltningar som kommer att kunna samlokalisera.

Utredningen har också säkrat möjlighet för de politiska organisationerna att flytta med.

Lokalisering i fastigheter som landstinget har i sin ägo har också undersökts; Sabbatsbergs sjukhusområde, landstingstomten och lokalisering i huvudbyggnaden på gamla karolinska området har undersökts.

Befintliga hyresavtal är analyserade med fokus på hyreskostnader och avtalstider.

5. Nuvarande lokaler

Hyreskostnaden i nuvarande lokaler beräknas öka framöver, då ett antal hyreskontrakt går ut inom 2 år.

Ineffektiva (omoderna) lokaler och stort antal adresser försvårar samverkan mellan och inom förvaltningarna.

Tabell 1.

Förvaltning	Area (kvm)	Kostnad
LSF (exkl. Berga & Arkiv)	12 670	38 877 330
LSF Politiska organisationen	7 488	15 233 908
HSF	15 502	50 451 228
TF	20 200	57 000 000
Locum	4 410	12 000 000
Kulturförvaltningen	1 104	3 500 000
TRF	527	1 473 082
FUT	312	1 014 190
Patientnämnden	492	1 500 000
Totalt nuläge	**62 705**	**181 049 738**

6. Extern förfrågan

En extern förfrågan skickades ut till fastighetsägare i januari 2017. Utredningen har efterfrågat lokaler som kommer att vara klara för inflyttning senast 2022.

Den externa förfrågan var uppdelad i två delar, dels efterfrågades lokaler om 40 000–50 000 kvm, dels lokaler på 20 000–25 000 kvm. Totalt inkom över 20 förslag från externa hyresvärdar

De externa förslagen och de egna alternativen har utvärderats utifrån kriterierna:

- Politik, plats för den politiska organisationen samt fullmäktiges sal
- Total lokalarea (LOA), antal kvm LOA (kan vara i flera fastigheter)
- Indikativ hyra, oförhandlat 10 års kontrakt
- Fastighet, övergripande standard för fastigheten
- Tidplan, när inflyttning kan ske
- Hyresnivå, samt övergripande kostnad för Stockholms läns landsting
- Kommunikation, sammanvägning av kollektivtrafik och bil
- Organisation, hur effektiv skulle organisationen kunna bli en flytt
- Personal, attraktivitet för personal och nyrekryteringar
- Tillträde, när är beräknat tillträde

Utvalda alternativ

Efter utvärderingen återstod tre externa alternativ och ett eget.

Bild 1.

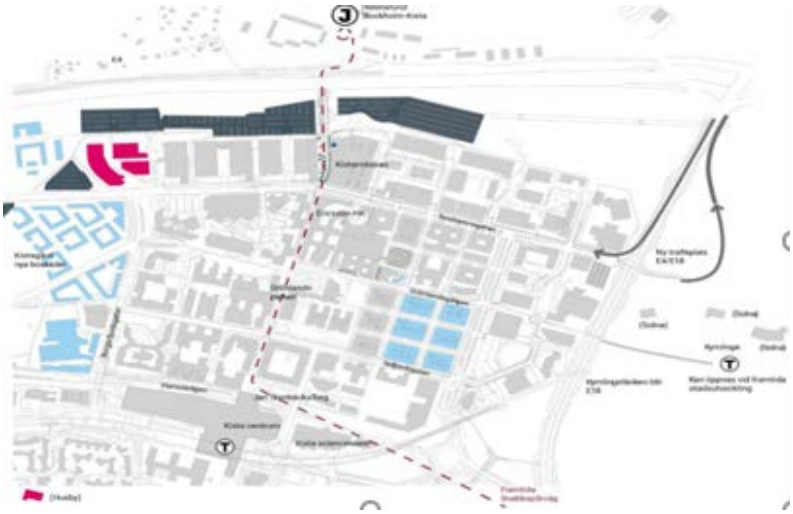


1. Kista Gate

Area (LOA): 37 665 kvm
Indikativ hyra: 2400 sek/kvm och år
Tillträde: Omgående (Q3 2017)

Inflyttning direkt men relativt dåliga kommunikationer och eventuellt svårighet er att attrahera personal.

Bild 2.



2. Gamla Karolinska, huvudblocket

Alternativ med om- eller tillbyggnation finns.

A-huset area är 28,700 kvm LOA. För att uppnå erforderlig storlek för samtliga centrala förvaltningar krävs att någon eller några av flygelbyggnaderna tas i anspråk

Lokalerna är tillgängliga först efter de tömts på nuvarande vårdverksamhet och har anpassats till kontorsverksamhet, alternativet ligger därmed långt fram i tid. Lokalen är byggda för vårdverksamhet och kommer ej att bli helt optimal för önskade kontorsytor.

Bild 3.



3. Lindhagenområdet

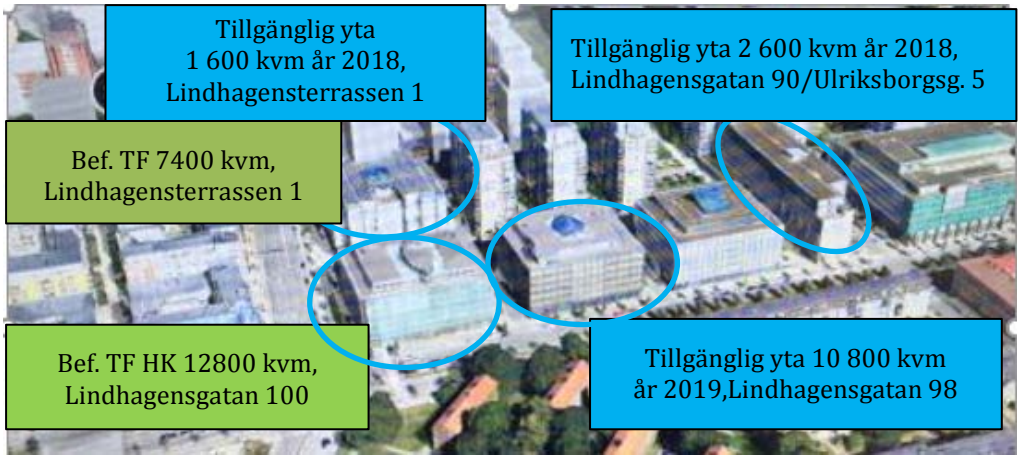
Konkurrenskraftig hyra per LOA ca 3000 - 3500 sek/kvm och år, efter modernisering.

Lokaler i direkt närhet till TF

Vid inflyttning med start 2019, medför små dubbla hyreskostnader.

Närlokalisering i moderna lokaler med goda kommunikations-möjligheter. Preliminär flyttperiod 2019 - 2020

Bild 5.



4. Stockholm New – Hammarby Sjöstad

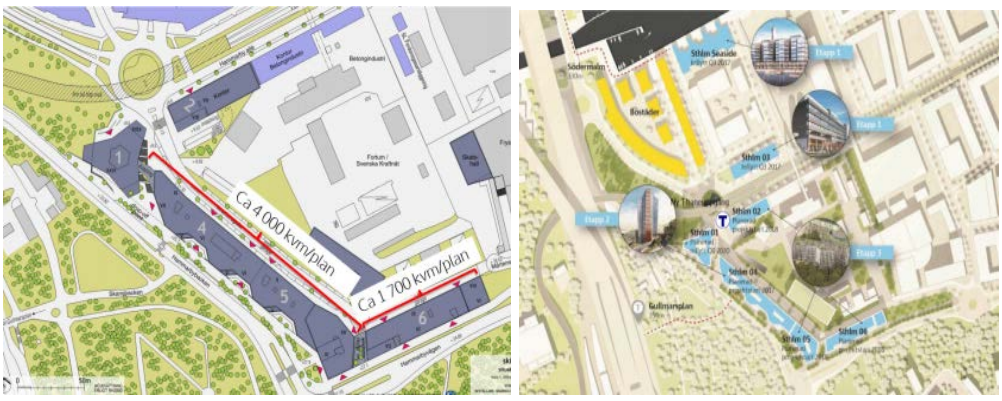
Area (LOA): Sthlm 01: 26 000 kvm, Sthlm 02: 54 000 kvm

Indikativ hyra: Sthlm 01: 3400 sek/kvm och år, Sthlm 02: 3000 sek/kvm och år

Preliminär inflyttning: 2020 (01) respektive 2022(02)

Nybyggnation där SLL kan samlokalisera. Goda kommunikationsmöjligheter.

Bild 6.



7. Förslag

Utredningen visar att det är möjligt att samlokalisera merparten av de centrala förvaltningarna till ett område inom tre år.

Möjlighet finns för den politiska organisationen att flytta med.

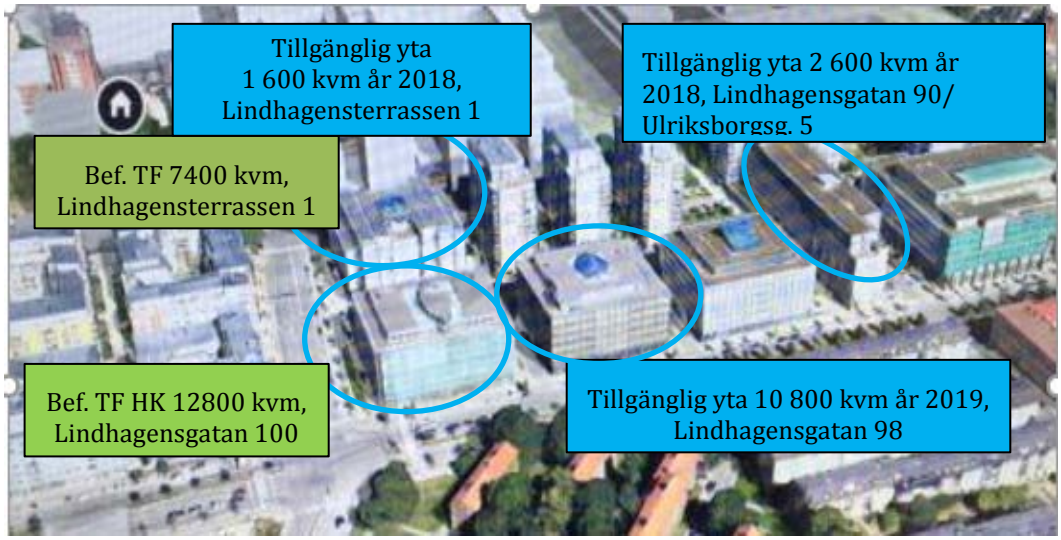
Förslag på samlokalisering

De centrala förvaltningarna föreslås samlokaliseras inom ett större område: Lindhagenområdet.

Lokalerna ligger i närhet till Trafikförvaltningen som idag hyr 20 200 kvm i området. Ytterligare en förhyrning av 15 000 kvm skapar totalt 35 200 kvm i Lindhagenområdet. De har en konkurrenskraftig hyra per LOA ca 3000 - 3500 sek/kvm och å, efter modernisering.

Lokalerna erbjuder en attraktiv arbetsplats i moderna, miljöanpassade lokaler förberedda för ett modernt arbetssätt.

Bild 7.



8. Planera och genomföra samlokaliseringen

Planering och genomförande sker i projektform med en koordinerad insats mellan SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar och representanter från berörda förvaltningar.



Ett lyckat genomförande förutsätter:

- enighet kring en tydlig målbild och styrande principer
- en tydlig process och projektmetodik
- en tydligt utarbetad kommunikationsplan
- hög involvering av ledning och medarbetare
- löpande anpassning till pågående effektiviseringsarbete inom centrala förvaltningar
- lokalerna utformas/nyttjas i enlighet med fastställda riktlinje ”Utformning av administrativa miljöer”, diarienummer LS2016-0448
- systematisk uppföljning och utvärdering för ett ständigt förbättringsarbete

9. Bilaga 1. Nya lokaler SLL



Har ni plats för oss?

Idag finns de centrala förvaltningarna inom Stockholms läns landsting på flera olika geografiska platser i Stockholm. Dagens lokaler består av både moderna kontorslokaler och K-märkta fastigheter. Totalt hyr vi cirka 57 500 kvadratmeter kontorslokaler för mer än 2 000 medarbetare i våra centrala förvaltningar.

Nu utreder vi möjligheten att samlokalisera de centrala förvaltningarna för att ytterligare stärka verksamheten. En samlokalisering i lokaler som tydligt bidrar till att skapa en attraktiv arbetsplats, som inspirerar till och möjliggör nya arbetssätt samtidigt som de är kostnadseffektiva.

Har ni plats för oss? Kan ni uppfylla våra önskemål om lokaler i Stockholmsområdet som är:

- Kommunikationsnära
- Förberedda för moderna arbetssätt
- Miljöanpassade
- Klara för inflytt senast under 2022

KONTAKTA OSS

Vi ser framför oss att ni låter er inspireras av nedanstående två alternativ och att du svarar senast den 16 februari.

Christina Nilsson, verksamhetsutvecklare
08-123 140 15, christina.t.nilsson@sll.se

Richard du Rietz, projektledare
070-737 50 44, richard.durietz@sll.se

ALTERNATIV 1: 40 000–50 000 m²

- Samlokalisering av våra centrala förvaltningar

ALTERNATIV 2: 20 000–25 000 m²

- Samlokalisering av vissa av våra centrala förvaltningar

Stockholms läns landstings uppgift är att ge länets invånare tillgång till en väl fungerande hälso- och sjukvård och kollektivtrafik. Landstinget ansvarar också för regionplanering och för att bidra till kulturlivet i länet. Landstinget är en av de största ekonomiska aktörerna i Sverige med drygt 44 000 medarbetare.

Stockholms läns landsting