Fastighets- och servicenämnden
Serviceförvaltningen

TJÄNSTEUTLÅTANDE FSN 2021–0354

2021-08-10

SEKRETESS

Denna handling omfattas av sekretess enligt 19 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla i vissa delar även efter fastighets- och servicenämndens beslut vilket innebär att en förnyad sekretessprövning ska äga rum innan ett eventuellt utlämnande.

Fastighets- och servicenämnden

Planering för flytt av serviceförvaltningen till nya lokaler samt genomförande av ”Samlok 2”

Ärendebeskrivning

Effektivare lokalanvändning och serviceförvaltningens flytt till kontorslokaler i lindhagensområdet på Kungsholmen i Stockholm.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteutlåtande den 10 augusti 2021

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar följande.

1. Fastighets- och servicenämnden godkänner förvaltningschefens plan för serviceförvaltningens flytt.

2. Förvaltningschefen för serviceförvaltningen ges i uppdrag att återkomma med förslag till tilläggshyresavtal eller annat förslag till avtal avseende nödvändiga förändringar med anledning av Samlok 2.

Fastighets- och servicenämndens förslag och motivering

Sammanfattning

Av Region Stockholms budget för 2021 framgår behovet av fortsatta effektiviseringar inom nämnder och bolag genom att bland annat minska lokalkostnaderna. Minskade lokalkostnader ska uppnås genom ett flexiblare nyttjande av befintliga arbetsplatser, vilket möjliggör för fler verksamheter att samnyttja nuvarande kontorslokaler i lindhagensområdet.

Mot denna bakgrund har serviceförvaltningen analyserat förutsättningarna och utarbetat en plan för uppsägning av nuvarande externa lokaler på Norra Stationsgatan och Hälsingegatan i Stockholm till förmån för en flytt till Lindhagen.

Genom att samlokalisera serviceförvaltningen till befintliga lokaler i lindhagensområdet möjliggörs kostnadsminskningar för lokaler och service för Region Stockholms centrala förvaltningar. Som en del av planen lämnas lokaler på Norra Stationsgatan och Hälsingegatan under 2021–2025. Total yta som lämnas vid Norra Stationsgatan och Hälsingegatan uppgår till cirka 12 700 kvm.

Den kostnadsminskning som utgörs av hyror för de lokaler som lämnas på Norra Stationsgatan och Hälsingegatan är större än de ökade kostnaderna för lokalanpassningar i lindhagensområdet.

Bakgrund

Regionfullmäktige beslutade den 7 november 2017 att Region Stockholms centrala förvaltningar ska samlokaliseras. Det övergripande målet med samlokaliseringen var att:

- Skapa bättre förutsättningar för en effektivare region och mer funktionell arbetsmiljö
- Sänka lokalkostnaderna och minska resandet
- Erbjuda lokaler med modernare teknik och service och vara mer digitala i våra arbetssätt
- Gå mot en gemensam kultur för att bli ett sammanhållet Region Stockholm

Under slutet på 2019 och början på 2020 flyttade hälso- och sjukvårdsförvaltningen, regionledningskontoret, AB SLL Internfinans, tillväxt- och regionplaneförvaltningen[1] och patientnämndens förvaltning till

[1] Ingår sedan 1 april 2021 i regionledningskontoret.

gemensamma lokaler i lindhagensområdet på Kungsholmen i Stockholm (LS 2016–1489).

Av Region Stockholms budget för 2021 framgår behovet av fortsatta effektiviseringar inom nämnder och bolag genom att bland annat minska lokalkostnaderna. Genom budget 2021 beslutade regionfullmäktige också att serviceförvaltningen ska flytta till nya lokaler samt avsatt medel[2] för detta.

Överväganden

Tidigare arbete
Förvaltningen har redan under 2020 påbörjat en översyn av lokaler i syfte att minska sina kostnader och samla förvaltningens verksamheter. De alternativ som identifierades var att förlänga hyresavtalen på befintlig adress, flytta eller en kombination av dessa båda för delar av förvaltningen (det vill säga behålla vissa avtal och/eller avtalsteckna strategiskt för att över tid kunna avyttra). Parallellt med att förvaltningens lokalbehov sågs över inleddes ett lokalsök.

Det kunde dock relativt snabbt konstateras att även om förvaltningen skulle hitta billigare lokaler än de nuvarande hos en extern hyresvärd, så innebär ett sådant avtal en utökning av regionens samlade hyreskostnader som inte uppstår om serviceförvaltningen väljer att flytta till lindhagensområdet. Detta bygger på två premisser som båda är uppfyllda. För det första att hyresavtalen löper längre i lindhagensområdet än i norra stationsområdet. För det andra att det finns utrymme att inrymma serviceförvaltningen i lindhagensområdet.

Nuvarande hyresavtal för lindhagensområdet löper till och med den 30 september 2031. Lokalerna på Norra Stationsgatan har sedan tidigare omförhandlats till kortare avtal med anledning av att serviceförvaltningen under alla omständigheter planerat för en flytt. Lokaler har också sagts upp för att bromsa kostnader även om inte slutligt beslut om vart flytt kan ske varit fattat.

Den 31 december 2021 lämnar serviceförvaltningen 7 000 kvadratmeter lokaler, och förberedelser är gjorda för att lämna ytterligare nästan lika stor yta. Under 2022-2025 lämnas övriga lokaler. Total yta som lämnas vid Norra Stationsgatan och Hälsingegatan uppgår till cirka 12 700 kvm.

[2] Budget 2021 för Region Stockholm, sid 102 (RS 2020-0469)

Genom att serviceförvaltningen flyttar till redan hyrda lokaler frigörs dessa hyror.

Efter en dialog med berörda förvaltningar konstaterades att det torde vara möjligt att inrymma serviceförvaltningen i Region Stockholms befintliga lokaler i lindhagensområdet. Flera nämnder har behov av anpassningar i området, exempelvis har även trafiknämnden behov av övergång till behovsanpassat arbetssätt och gjorda erfarenheter av lokalerna kombinerat med förväntat förändrade arbetssätt efter pandemin har väckt ett behov av anpassningar även hos regionledningskontoret och hälso- och sjukvårdsförvaltningen. Genom sådana anpassningar, inte minst genom att Lindhagensgatan 100 integreras i komplexet kan också utrymme för serviceförvaltningen skapas. Vidare kommer förvaltningen för utbyggd tunnelbana att lämna Norra Stationsgatan till förmån för lokaler som hyrs men har friställts av Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO).

Mot bakgrund av dessa förutsättningar inleddes projektet “Samlok2” som fortsättning på den samlokalisering som initierats av regionfullmäktige 2017. Förvaltningen har tidigare redovisat inriktning av serviceförvaltningens flytt också innebär samlokalisering för nämnden, i tertialrapport 1 2021 samt i budgetunderlag för 2020 (FSN 2021011-, FSN 2021-0104) samt vid information till nämnden vid sammanträden 2021-04-29 och 2021-05-27

Gemensamt projekt med berörda nämnder
En gemensam styrgrupp har inrättats för det samlade projekt som går under namnet ”Samlok 2”. Projektet omfattar utöver serviceförvaltningens flytt också andra anpassningar av Lindhagensgatan 98 och kringliggande lokaler, samt en större renovering av byggnaden på Lindhagensgatan 100, som idag utgör trafikförvaltningens huvudkontor.

Projektet styrs av en gemensam styrgrupp där samtliga berörda nämnder (regionstyrelsen, hälso- och sjukvårdsnämnden, patientnämnden, trafiknämnden och servicenämnden) är representerade av tjänstemän på ledningsnivå. Därutöver deltar regionens hr-direktör och ekonomidirektör i styrgruppen. Projektet leds av serviceförvaltningen och till projektledare finns knutet såväl en projektgrupp som en referensgrupp. Båda dessa grupperingar är sammansatta med tjänstemän för var och en av berörda förvaltningar. För ekonomiska frågor finns ett nära samarbete med regionledningskontoret.

Minskade lokalkostnader förutsätter ett flexiblare nyttjande av befintliga arbetsplatser. Genom att serviceförvaltningen flyttar till lindhagensområdet utökas antalet personer som har sin hemvist i lindhagensområdet från cirka 2 300 personer till cirka 3 000 personer (anställda och konsulter). Detta åstadkoms genom förändrade arbetssätt och anpassning av lokaler.

Förändrade arbetssätt
Genom samlok2 får såväl serviceförvaltningen som trafikförvaltningen möjlighet till anpassade lokaler och övergång till behovsanpassat arbetssätt. Detta är en av de huvudsakliga möjliggörarna för det effektivare lokalutnyttjande som utgör en förutsättning för att förväntade effekter ska uppnås. Medarbetare går från ett skrivbord per person, till att nyttja gemensamma ytor vid behov, så kallat behovsanpassat arbetssätt.

Nyttan med detta arbetssätt kommer förstärkas av erfarenheterna från och effekterna av covid-19-pandemin. Genom en ökad vana att arbeta på distans förväntas fler medarbetare än tidigare både kunna och vilja arbeta på andra platser än kontoret även i framtiden. Kombinationen av arbete på kontor och arbete på distans bedöms till och med vara en viktig faktor framöver för att vara en attraktiv arbetsgivare. En utgångspunkt i den fortsatta lokalplaneringen är därför att arbetet förläggs till kontoret 2–3 dagar per vecka och på distans 2–3 dagar per vecka. Parallellt med projektet samlok2 för regionen genom regionstyrelsen och Sveriges Kommuner och Regioner också förhandlingar om ett nytt distansarbetsavtal som ska reglera förutsättningarna för framtida hemarbete.

Anpassning av lokaler
Nya arbetssätt, erfarenheter av de befintliga lokalerna på Lindhagensgatan 98, och inte minst arbetet med att integrera Lindhagensgatan 100 i det gemensamma komplexet förutsätter anpassningar av lokalerna. Delar av dessa har nämnden redan fått ta ställning till (FSN 2021–0208, behandlat vid nämndsammanträde 27 maj, punkt 10 *Tilläggsavtal Lindhagensgatan 98*). Anpassningarna som görs i samlok2 beslutas i dialog med övriga berörda förvaltningar, men omfattar enligt nu aktuell planering bland annat följande förändringar:

- Anpassning till fler mötesrum på Lindhagensgatan 98, Lindhagensgatan 100 och delar av Lindhagensterassen 1.
- Omvandling av gemensamma/administrativa ytor till mötesyta på Lindhagensgatan 98 och Lindhagensgatan 100.

- Renovering av ytskikt, tillföra fler toaletter, lägga in textilmattor, omdragning av el på Lindhagensgatan 100.
- Anpassning av Lindhagensgatan 100 och delar av Lindhagensterassen 1 för behovsanpassat arbetssätt.
- Anpassningar av kök för uppvärmning av medhavd mat på Lindhagensgatan 98.
- Anpassning till ökade säkerhetskrav i vissa verksamheter.

Utöver det avtal som tecknats som följd av fastighets- och servicenämndens beslut den 27 maj 2021 (avseende anpassningar på Lindhagensgatan 98), behöver ett större avtal om anpassningar av Lindhagensgatan 100 också tecknas. Förvaltningen återkommer till nämnden med avtal för denna del.

Lokala förberedelser
Serviceförvaltningen bedömer det att som fullt realistiskt att förändra arbetssätten på det sätt som samlokaliseringen förutsätter utan att det påverkar arbetsmiljö eller produktivitet negativt. En ökad flexibilitet, kombinerat med ökade möjligheter att hitta samarbetsvänliga lokaler när det behövs, förväntas bidra positivt till såväl trivsel som produktivitet på sikt.

För att de nya arbetssätten ska kunna införas framgångsrikt krävs en aktiv förändringsledning inom förvaltningen. Ett internt projekt ”SF Flytt” har initierats parallellt med det övergripande samlokaliseringsprojektet för att specifikt ta hand om förvaltningens behov och förändring.
Serviceförvaltningens lokala projekt omfattar följande arbetsområden:

1. Behovsinventering och kravställning
2. Praktiska flyttförberedelser
3. Nya arbetssätt

Den exakta flyttplaneringen kan bli föremål för förändring, men just nu är planen som följer:

Kvartal 4 2021:	Digital utveckling, Digital infrastruktur, delar av Service och support.
Kvartal 4 2022:	Ledning och utveckling, Verksamhetsstöd, Upphandling, resterande delar av Service och support.

Ordningen på serviceförvaltningens verksamheter i planeringen ovan styrs i första hand av den ordning som befintliga kontrakt löper ut, så att behovet av interna flyttar inom nuvarande lokaler minimeras, med justeringar för

vad som är möjligt med hänsyn tagen till pågående och planerade anpassningar av lokalerna i lindhagensområdet.

Miljökonsekvenser
De miljömässiga konsekvenserna innebär framför allt ett reducerat ekologiskt fotavtryck i form av reducerat koldioxidutsläpp från uppvärmning då den förhyrda och därmed uppvärmda ytan i samband med samlokaliseringen minskar.

I samband med att lokalerna på Norra Stationsgatan och Hälsingegatan lämnas har inventering av befintlig inredning genomförts. Syftet med inventeringen är att flytta och återbruka så mycket möbler som möjligt i lokalerna i lindhagensområdet.
För inredning som inte återbrukas vid flytten kravställs det vid upphandling av avveckling att inredningen återbrukas där det är möjligt. Inredning som går till återvinning i sorteras i rätt fraktioner för att underlätta återvinning.

Vid renovering och anpassning av lokalerna arbetar fastighetsägaren med återanvändning av byggmaterial. Vid val av nytt byggmaterial används Byggvarubedömningen för att bygga giftfritt och hållbart.

Samlokaliseringen innebär att resandet mellan de två adresserna upphör då fler är samlokaliserade i lindhagensområdet. Det gäller både vid personresor och transport av gods.

En utgångspunkt i arbetet med samlok2 är introduktion av ett nytt arbetssätt som innebär att arbetet förläggs till kontoret 2–3 dagar per vecka och på distans 2–3 dagar per vecka. Detta kommer att bidra till minskat resande och därmed minskade utsläpp från resor.
Adresserna inom lindhagensområdet och Norra Stationsområdet ligger inom tullarna med goda kommunikationer, så en uppskattning är att bilresandet till och från arbetet inte kommer att öka. Projektet innefattar även en utbyggnad av omklädningsrum och cykelparkeringar, varför andelen av dessa resor troligtvis kommer att öka i och med flytten till Lindhagen.

Ekonomiska konsekvenser
Den samlade effekten av fortsatt samlokalisering för Region Stockholm som helhet utgörs av minskade lokalhyror om drygt 45 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.

De exakta kostnaderna beror av kommande förhandlingar med hyresvärden och vilka behov de olika deltagande nämnderna till slut ser måste tillgodoses genom projektet. Preliminärt har förvaltningen i dialog med regionledningskontoret bedömt att projektet fullt genomfört 2025 och med alla kostnader aktiverade kommer att leda till sänkta hyreskostnader om cirka 28 miljoner kronor per år.

Effekten på fastighets- och servicenämndens ekonomi beror på hur hyreskostnaderna vid lindhagensområdet i framtiden ska fördelas. Även i denna fråga sker en fortsatt dialog med samtliga berörda nämnder under ledning av regionledningskontoret och regleras därefter.

Eleonore Hammare
Tillförordnad Förvaltningschef

Christina Nilsson
Projektledare Projekt

samlokalisering

Beslutsexpediering:
Akt

Region Stockholm

Signerad av
Eleonore Hammare SE2321000016-D72P

Signaturdatum
2021-08-10 16:22:51

Signerad av
Christina Nilsson SE2321000016-7GX6

Signaturdatum
2021-08-10 16:26:02