

**Handläggare**  
Mika Metso  
Telefon: 08-50833886**Till**  
Förskolenämnden  
2023-06-14

## Lokaler för Förskoleförvaltningen

Förslag till inhyrningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Förskolenämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra inhyrning av Fastighetskontorets lokaler på Kaplansbacken 10 till en årlig hyreskostnad om 2,85 mnkr (ex. index enligt KPI).
2. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

I och med inrättandet av förskolenämnden och dess förvaltning behöver förvaltningen ha egna lokaler och i enlighet med kommunfullmäktiges Regler för ekonomisk förvaltning bör lokalerna tillhandahållas av stadens egna fastighetsägare. Fastighetskontoret har erbjudit förskoleförvaltningen att hyra in lokaler på Kaplansbacken 10. Planerad inflytt till dessa lokaler är årsskiftet 2023–2024. Lokalerna föreslås hyras på tre år med start runt årsskiftet 2023-2024.

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 20 februari 2023 att inrätta en ny förskolenämnd och en ny förskoleförvaltning. Den nya nämnden är på plats sedan 1 mars 2023 och förvaltningen inrättas 1 juli 2023. Förskolenämndens förvaltning fungerar under utbildningsförvaltningens förvaltningsstruktur under perioden 1 mars till 30 juni. Från 1 juli övergår utbildningsförvaltningens förskoleavdelning till att bli en del av den nya förskoleförvaltningen.

Förskoleavdelningen

Växel  
Fax

Den nya förskoleförvaltningen bör ha egna lokaler som ligger i närheten av utbildningsförvaltningens lokaler, i syfte att underlätta ett nära samarbete i enighet med kommunfullmäktiges inriktning för nämnden. I enlighet med kommunfullmäktiges Regler för ekonomisk förvaltning ska stadens verksamheter i första hand hyra lokaler i stadens egna fastigheter.

Fastighetskontoret har kunnat erbjuda lokaler på Kaplansbacken 10 som förskoleförvaltningen har möjlighet att flytta in i till årsskiftet 2023–2024. Lokalerna bedöms vara lämpliga både ur ett verksamhetsperspektiv och utifrån närheten till utbildningsförvaltningen.

### **Behovsanalys**

Till årsskiftet 2023-2024 bedömer den tillträdande förvaltningschefen att förskoleförvaltningen kommer att ha cirka 50-55 medarbetare. Av dessa kommer cirka 20-25 stycken att tillbringa sin arbetstid i huvudsak på kontoret. Resterande medarbetare bedöms, när arbetet så tillåter, att ha möjlighet att arbeta hemifrån upp till två dagar per vecka. De flesta medarbetarna har arbetsuppgifter som innebär en hel del arbetsmaterial, vilket både kräver förvaring och skrivbordsyta.

Utifrån ovan behov och framtida behov kommer förvaltningen att arbeta för att skapa en så effektiv kontorsplanering som möjligt. I första hand tillhandahålls en egen kontorsplats, vilket kommer följas upp och löpande utvärderas av medarbetare och chefer.

### **Ärendet**

Den tillträdande förvaltningschefen har tillsammans med inredningsarkitekt från serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering bedömt de lokaler som står till förfogande utifrån ovanstående behovsanalys och kommit fram till att förvaltningen behöver den lokalyta som ges genom inhyrning av våningsplan 3 och 4 på Kaplansbacken 10. Våningsplan 3 är 394 kvadratmeter och plan 4 är 392 kvadratmeter, totalt 786 kvadratmeter.

Kontorsarbetsytorna är fördelade på 29 kontorsrum för mellan två till fyra personer, de små rummen är flest till antal. Utöver detta finns två större konferensrum och sex mindre, en personalmatsalyta med pentry som också kan användas för större möten samt vilrum.

De flesta kontorsarbetsrummen kommer inredas för kontorsarbete men några av dem kommer att inredas som samtalsrum med möjlighet till digitala möten.

Möblering och inredning av lokalerna sker i första hand via återbruk genom Stocket, genom inköp av begagnade möbler, genom stadens nya avtal som gör det möjligt att köpa återbrukade möbler samt genom inköp av nya möbler och ny inredning i de fallen återbrukade alternativ inte står till buds.

### Tidplan

För närvarande hyr Kungsholmens stadsdelsförvaltning våningsplan 3 och 4 på Kaplansbacken 10. Kungsholmens stadsdelsförvaltning ska flytta till Tekniska nämndhuset och det planeras att göras under november 2023. Sker detta som planerat kan lokalerna ställas i ordning under december och förskoleförvaltningen kan börja det nya året 2024 i lokalerna på Kaplansbacken 10.

### Ekonomi

De kostnader som för närvarande är kända berör enbart hyreskostnaden. Kostnader för möbler och inredning samt för it-utrustning och annat har ännu ej utretts och det finns därför inga uppskattningar av dessa kostnader.

Fastighetsnämnden har uppmärksammat att fastighetsskatt eventuellt inte behöver ingå i hyreskostnaden och utreder detta skyndsamt, med syfte att säkerställa så låg hyra som möjligt för förskolenämnden. Om fastigheten kan avskattas kommer posten fastighetsskatt avgå från hyran som där med sänks.

<i>Hyra:</i>	
Hyra per år*	2 844 534 kr
<i>I hyran ingår:</i>	
Fastighetsskatt	209 076 kr
Värme	121 830 kr
El	62 880 kr
Sophämtning	14 148 kr

\* Exklusive index enligt KPI

### Hyresavtalets längd

Då förskoleförvaltningen är i uppbyggnadsfas är det svårt att bedöma hur omfattningen av förvaltningens verksamhet på sikt kommer att utvecklas. Således är det svårt att bedöma antalet medarbetare på längre sikt. Därför föreslås lokalerna hyras in med ett treårigt kontrakt, där en ny bedömning görs till 2026.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Den främsta risken är tidplanen och beroendet av att Kungsholmens stadsdelsförvaltning flyttar från lokalerna i enlighet med sin planerade tidplan. Skulle Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tidplan förskjutas förskjuts även tidplanen för förskoleförvaltningens inflytt.

Denna risk bedöms dock som liten då Kungsholmens stadsdelsförvaltning har nya lokaler att flytta till och en plan för att göra detta. Förskoleförvaltningens personal har idag arbetsplatser hos utbildningsförvaltningen, som skulle kunna användas ytterligare

en tid om Kungshomsens stadsdelsförvaltnings utflytt skulle förskjutas någon månad.

### **Miljökonsekvenser**

Genom att i så stor utsträckning som det går möblera och inreda med hjälp av återbruk kan påverkan på miljö genom nyproduktion minskas. Ingen ombyggnad av lokalerna sker.

### **Arbetsmiljö**

Lokalerna är anpassade för kontorsverksamhet och uppfyller kraven vad gäller en bra arbetsmiljö inomhus för ljud, ljus, luft, temperatur och lokalers utformning.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom utbildningsförvaltningens förskoleavdelning i samverkan med stadsledningskontorets projektledare för inrättande av den nya nämnden och förvaltningen samt tillsammans med serviceförvaltningens verksamhetsområde lokalplanering.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 7 juni 2023. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 7 juni 2023.

Arbetsgivaren har tillsammans med huvudskyddsombud genomfört risk- och konsekvensbedömning enligt AML, SAM 2001:1 8 §.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen bedömer att de aktuella lokalerna är ändamålsenliga och flexibla vilket ger möjlighet att växa. Kostnaderna för lokalerna bedöms också vara rimliga även sett ur ett marknadsperspektiv. Hyran i förslaget är 3 100 kronor per kvadratmeter vilket måste anses skäligt för lokaler i det läget på Kungsholmen. Den totala kostnaden innebär en kostnad per kvadratmeter 3 909 kronor. Även den fysiska närheten till utbildningsförvaltningen har prioriterats i val av lokal.

Förvaltningen konstaterar också att genom att hyra lokaler från fastighetskontoret uppfylls de riktlinjer kommunfullmäktige slagit fast i Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad.

### **Jämställdhetsanalys**

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

### **Tillgänglighetsanalys**

Lokalerna är tillgänglighetsanpassade.

### Förslag till beslut

Förskolenämnden godkänner utbildningsförvaltningens förslag att genomföra inhyrning av Fastighetskontorets lokaler på Kaplansbacken 10 till en årlig hyreskostnad om 2,85 mnkr, exklusive index. Beslutet justeras omedelbart för att kunna säkerställa inflytt enligt tidsplan.

Gunilla Davidsson  
Tillträdande förvaltningschef  
Förskoleförvaltningen  
Lena Holmdahl

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör  
Utbildningsförvaltningen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Lena Holmdahl, Förvaltningsdirektör	2023-06-07