

Handläggare
Vanessa Soto
Telefon: 08-50812087**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
22 oktober 2026

Samlad lokalisering av verksamhet - Arbetsmarknadsinsatser (AMI)

Inriktning- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av en lokal på adress Alsnögata 7–11, i fastigheten Sommaren 11 till en årshyra år ett om 3,8 mnkr med en hyrestid om 7 år, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att förhyra en lokal på adress Alsnögata 7–11, i fastigheten Sommaren 11 till en årshyra år ett om 3,8 mnkr med en hyrestid om 7 år.
3. Nämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal om 7 år med hyresvärden Hiby AB (org.nr 556048-4486) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen.
4. Nämnden godkänner ett tillkommande engångshyrestillägg om 2,5 mkr år ett.

Sammanfattning

Förvaltningen föreslår att förhyra en lokal om 1099 kvadratmeter på adress Alsnögatan 7-11, i fastigheten Sommar 11 som inrymmer en verkstad, kontor och tillhörande personalytor. Avtalet sträcker sig över 7 år (2027-2033) med en beräknad årshyra om 3,8 mnkr exklusive moms.

Lokalkostnaderna kommer att öka med cirka 1,8 mnkr per år men genom införhyrningen kan verksamhetens arbetsmarknadsinsatser (AMI) samlas i lokaler som är ändamålsenliga och erbjuder god arbetsmiljö. Detta skapar bättre förutsättningar för ett stärkt internt samarbete, ökad gemenskap och en nära arbetsledning, samtidigt som det ger möjlighet att utöka verksamheten framöver.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förhyrningen och ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyresavtal under förutsättning av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskotts godkännande.

Bakgrund

Arbetsmarknadsinsatser (AMI) erbjuder arbetsträning med möjlighet till Offentligt skyddad anställning (OSA). Verksamheten utgör en arbetsförberedande och rehabiliterande länk mellan socialtjänstens stöd och stadens ordinarie arbetsmarknadsinsatser. Målgruppen består av personer som till följd av tidigare beroendeproblematik, psykisk ohälsa eller annan social problematik kan behöva ett mer anpassat stöd för att närma sig arbete, studier eller annan form av arbetsmarknadsinsatser.

Verksamheten är fördelade på sex arbetsområden.

- **Arbetsområde 1**
Renhållare - Inom verksamhetsområdet städas offentliga miljöer med uppdelade områden som Tanto, Gamla stan, och Östra Södermalm.
- **Arbetsområde 2**
Servicegruppen - Utför transporter av post, matleveranser och grovsopor, samt hanterar övriga interna transportbehov inom verksamheten.
- **Arbetsområde 3**
Bokvården - Inom verksamhetsområdet utförs inplastning av böcker åt de offentliga biblioteken.
- **Arbetsområde 4**
Verkstaden - Inom verksamheten utförs arbetsuppgifter inom tillverkning, byggnation, montering, snickeri, renovering och målning.
- **Arbetsområde 5**
Kök och lokalvård, matservering i gemensam lunchlokal på Brännkyrkagatan 74 samt städning i verksamhetens lokaler.
- **Arbetsområde 6**
Målningsarbete på beställning i lägenheter och lokaler.

Lokalerna inom AMI är idag spridda över flera adresser på Södermalm. Detta beror på att verksamheten successivt har etablerat nya arbetsområden, vilket i sin tur har lett till att ytterligare mindre lokaler hyrts in. Lokalspridningen skapar återkommande utmaningar i bemanning, arbetsmiljö och samarbete, samtidigt som den begränsar möjligheten att utveckla och utöka arbetsområden vilket förvaltningen bedömer att det finns ett behov av på längre sikt.

Avstånden mellan lokalerna gör verksamheten sårbar, kräver omfattande logistisk planering och begränsar möjligheten att ge stöd i stunden. Konsekvensen blir ojämn arbetsbelastning, minskat erfarenhetsutbyte och en ökad risk för ensamarbete. Utan en

gemensam bas blir det dessutom krävande att hålla ihop gruppen och säkerställa en likvärdig arbetsmiljö. I dagsläget har verksamheten tio separata hyresavtal och lokaler. Fyra av dessa har brister i tillgänglighet och saknar förutsättningar för en god arbetsmiljö. Lokalerna har olika brister såsom otillräckligt dagsljusinsläpp, saknar mekanisk till- och frånluft och uppvisar för höga bullernivåer från tekniska installationer, vilket framgår av dokumenterade arbetsmiljöbrister. Fyra av avtalen avser endast förråd för förvaring av material samt utestädarnasagnar, vilka behöver vara kvar på sina nuvarande geografiska platser.

Två lokaler på Brännkyrkagatan 74 och 76 bedöms av förvaltningen vara ändamålsenliga och föreslås att behållas inom nämndens ansvarsområde. Lokalerna föreslås övergå till äldreomsorgen som har behov av lokaler i området. När det gäller Ringvägen 24 har AMI fortsatt behov av dessa lokaler för att kunna ta emot större leveranser av material. Tanken är att delar av förvaltningens parkdrift, som övergår i egen regi under 2027, också ska inrymmas i fastigheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samverkan med sociala avdelningen och äldreomsorgsavdelningen. Samråd med huvudskyddsombudet och stadsledningskontoret har genomförts.

Ärendets tidplan

Södermalms stadsdelsnämnd: inriktnings-/genomförandebeslut, 2026-10-22.

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott: inriktnings-/genomförandebeslut, förväntas ske i december.

Ärendet

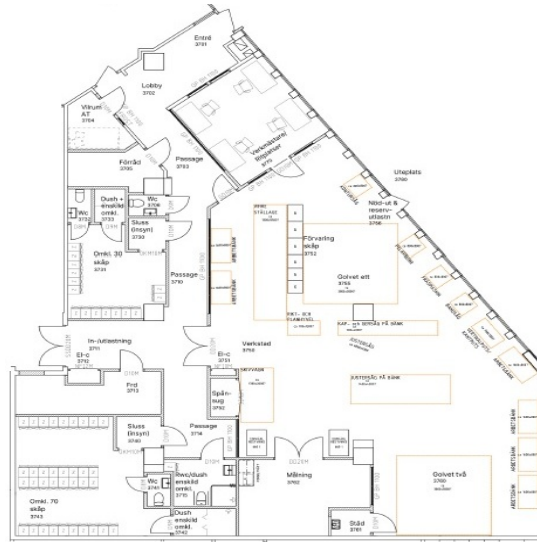
Förvaltningen föreslår att förhyra en lokal om 1099 kvadratmeter på adress Alsnögatan 7-11, i fastigheten Sommar 11 som inrymmer en verkstad, kontor och tillhörande personalytor.

Inom projektet har en omfattande lokalsökning genomförts inom hela Södermalms stadsdelsområde. Analysen visar att verksamhetens samlade behov kan tillgodoses i fastigheten Sommar 11. Fastigheten erbjuder en rymlig lastkaj på innergården som möjliggör effektiv och långsiktigt hållbar hantering av leveranser, samt varuhissar som ger smidigt flöde in och ut ur lokalerna. På innergården finns även möjlighet till en parkeringsplats med laddningsmöjlighet för verksamhetens el-lastbil, liksom garage i byggnaden för övriga fordon. I markplan finns lokaler som kan

anpassas till verkstad, och på våningsplanet ovanför finns möjlighet att placera administrativa arbetsplatser.

Ombyggnation

Lokalen omfattar en bruksarea på 1099 kvadratmeter fördelat på två våningsplan:



Markplan (367 kvm):

Markplan är idag ett nerlagt tillagningskök och restaurang som kan anpassas till verkstad och omklädningsrum med tillhörande dusch, wc och RWC för att utöka tillgängligheten.



Plan 1 (732 kvm):

Befintlig kontorslokal ovanför verkstaden omdisponeras och anpassas för vår verksamhet med administrativa ytor med öppna kontorslandskap för dem olika arbetsområdena, mötes- och samtalsrum, ett större samlingsrum för stormöten och en matsal för arbetstagares gemensamma luncher med ett tillhörande kök och serveringsytor. Lokalen kommer även att inrymma tvättstuga och förråd.

Ekonomiska ramar och avtalsvillkor

De befintliga hyresavtalen omfattar den sammanlagda ytan och årshyran enligt tabellen nedan. Avtalens längd och vad som ingår i hyran varierar, eftersom de tecknats med olika hyresvärdar och bostadsrättsföreningar.

I samband med att AMI flyttar från lokalerna inom Svenska Bostäders bestånd på Brännkyrkagatan 74 och 76 föreslås dessa lokaler att övergå till äldreomsorgen som har behov av lokaler i detta geografiska område.

När det gäller Ringvägen 24 har AMI fortsatt behov av dessa lokaler för att kunna ta emot större leveranser av material. Tanken är att delar av förvaltningens parkdrift, som övergår i egen regi under 2027, också ska inrymmas i fastigheten.

Avtal	Area	Gatuadress	Årsbelopp	Avtal upphör
1002-3	64	Brännkyrkagatan 81	181 119	2027-12-31
2902201	255	Brännkyrkagatan 74	1 194 769	Föreslås övergå till äldreomsorg 2027-08-01
05905-9202	30	Brännkyrkagatan 79	64 064	2028-02-29
05905-9201	45	Brännkyrkagatan 79	91 074	2028-03-31
2919826	170	Brännkyrkagatan 76	434 211	Föreslås övergå till äldreomsorg 2027-08-01
43896	145	Ringvägen 24	96 885	Hyreskostnaderna fördelas internt mellan AMI och parkdrift i egen regi
Totalt	709		2 062 122	

Hyresavtal

Södermalms stadsdelsförvaltning har tillsammans med Hiby AB förhandlat fram ett hyresavtal för lokaler i fastigheten Sommaren 11 på Alsnögatan 7–11. Lokalerna ska användas för verkstads- och administrationsverksamhet med tillhörande teknikutrymmen. Den totala ytan uppgår till cirka 1 099 kvm, varav 367 kvm på plan 3 (markplan) avser verkstad och omklädningsrum, och 732 kvm på plan 4 avser administrativa ytor.

Hyresavtalet gäller från och med 2027-06-01 till och med 2034-05-31 och omfattar en årlig hyra med hyresrabatter de två första åren redovisat enligt tabellen nedan exklusive moms.

Avtal	År 1	År 2	År 3
Årshyra	3,5 mkr	3,5 mkr	3,5 mkr
Hyresrabatt	-0,4 mkr	-0,3 mkr	
Fastighetsskatt	38 tkr	38 tkr	38 tkr
Driftkostnad	249 tkr	249 tkr	249 tkr
Hyrestillägg	2,5 mkr		
Totalt	5 887 000	3 487 000	3 787 000

Sammantaget medför hyresavtalet att lokalkostnaderna kommer att öka med cirka 1,8 mnkr per år.

Hyresgästen ansvarar för momspliktig verksamhet, avfallshantering, driftkostnader samt visst underhåll enligt särskilda bilagor.

Tidplan

Projektering och produktion planeras pågå från december 2026 till juni 2027. Projektet färdigställs i juni 2027 med planerad inflyttning och verksamhetsstart augusti 2027.

Risker

Om verksamheten inte ges möjlighet att samlas i gemensamma lokaler kvarstår och förstärks dagens utmaningar. Risken är att arbetsmiljön försämrats ytterligare, att arbetsbelastningen fortsätter vara ojämnt fördelad och att samarbete och gemenskap försvagas. Den geografiska splittringen ökar sårbarheten i driften, försvårar ledningens närvaro och minskar förmågan att snabbt hantera operativa behov. På sikt kan detta leda till minskad kvalitet i utförandet, svårigheter att möta framtida krav och begränsade möjligheter att expandera verksamheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Verksamheten bedöms fortsättningsvis fylla en viktig funktion genom att erbjuda anpassad och arbetsförberedande arbetsträning för personer som behöver stöd för att närma sig arbetsmarknaden. Deltagarna genomför reella arbetsuppgifter, såsom tillverkning av lekmaterial, odlingslådor och insektshotell samt monterings- och konstruktionsarbete, till förvaltningens egna verksamheter, förskola, stadsmiljö och äldreomsorg. Detta skapar möjligheter för deltagarna att utveckla arbetsförmåga och successivt gå vidare mot andra arbetsmarknadsinsatser eller arbete.

Ändamålsenliga lokaler bedöms kunna ge bättre förutsättningar för verksamhetens utveckling och en god arbetsmiljö för såväl medarbetare som deltagare. Förvaltningen bedömer att lokalen i fastigheten Sommaren 11 erbjuder en möjlighet att samla hela verksamheten arbetsmarknadsinsatser för att stärka den sociala sammanhållningen. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag

till hyresavtal och hyresvillkor är rimligt och att de redovisade ekonomiska förutsättningarna ryms inom nämndens ramar. I dagsläget har AMI 95 platser och med de nya ytorna är bedömningen att ytterligare 20-25 deltagare kan tas emot. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bidrar verksamhetens insatser till att fler personer kan närma sig arbete och egen försörjning. Ändamålsenliga lokaler skapar förutsättningar för att bedriva och utveckla insatserna effektivt, vilket på sikt kan bidra till ett minskat behov av offentliga stödinsatser mot egen försörjning och ökade skatteintäkter.

Sammantaget ser förvaltningen att en samlad lokallösning kan stärka flera centrala områden och bidra till att framtidssäkra verksamhetens utveckling. En samlad lokalisering stärker det dagliga samarbetet genom närhet, spontana avstämningar och korta beslutsvägar. Det skapar flexibilitet att kunna hjälpa varandra vid hög arbetsbelastning och bidrar till en trygg och sammanhållen organisation. En samlad lokallösning, tillsammans med en större yta att disponera, skulle också skapa bättre förutsättningar att utöka verksamheten. Med anledning av lagändringen i socialtjänstlagen (SoL) som trädde i kraft den 1 juli 2026, där ett aktivitetskrav införs för långtidsarbetslösa inom ekonomiskt bistånd, bedöms verksamheten behöva utökas och anpassas för att möta de nya kraven.

I samband med att vissa delar av förvaltningen parkdrift övergår till egen regi, kan samarbete mellan stadsmiljö och AMI vara möjligt för att bemanna parkdrift och samtidigt utöka antalet platser inom AMI.

Förvaltningen föreslår att nämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna hyresavtal med Hiby AB i enlighet med ärendet, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningen.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Barnkonsekvensanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för barn och någon ytterligare konsekvensanalys behöver inte göras.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Maria Klemets Hellberg
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-10-05
Maria Klemets Hellberg, Avdelningschef	2026-10-05