



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2002-01-03

Dnr 01-000-4079:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Enkät för att klarlägga vilka av stadens centrala verksamheter som
kan flyttas till ytterstaden
Remiss av förslag från integrationsnämnden**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av
integrationsnämndens förslag med gatu- och fastighetskontorets
tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämndens remisstid går ut 2002-01-31.

Med föreliggande ärende remitteras en begäran från integrationsnämnden
att kommunstyrelsen gör en enkät till berörda nämnder och bolagsstyrelser
för att klarlägga vilka av stadens centrala verksamheter som kan flyttas till
ytterstaden.

Det kan synas obehövt att remittera en sådan fråga; varje nämnd och
bolag kan naturligtvis själv svara på en enkät om utlokalisering. Gatu- och
fastighetskontoret delar dock finansrotelns bedömning att innan stadens
ledning tar ställning till om en så pass omfattande frågeställning eventuellt
ska bli föremål för en brett upplagd enkät är det en fördel att ha tillgång till
ett något bättre beslutsunderlag.

S

Gatu- och fastighetskontoret försöker därför belysa vissa generella aspekter rörande frågan om eventuella utlokaliseringar till ytterstaden och då särskilt till ”i huvudsak samma stadsdelar som ingår, eller i framtiden kommer att ingå i ytterstads- och storstadssatsningarna” som integrationsnämnden föreslår.

Vilka möjligheter som kan föreligga att friställa centralt belägna kommunala lokaler beror på hur den kommunala verksamheten i stort utvecklas. Den omstrukturerad med ökad konkurrensutsättning som nu pågår inom staden torde innebära att förvaltningarnas storlek mätt i antal anställda och lokalbehov successivt minskar.

Frågan om stadens lokalkostnader minskar eller ökar vid utlokalisering av kommunala verksamheter från innerstaden beror på flera faktorer och kan inte besvaras generellt.

Vi bedömer att utlokalisering knappast är en effektiv metod för att öka förvärvsfrekvensen i ytterstaden.

En kanske viktigare indirekt följd av utlokalisering eller koncentration av kommunal verksamhet är att de friställda lokalerna öppnar för bättre allmänna förutsättningar för tillväxtföretag med höga krav på centrala lägen att etablera sig eller expandera i Stockholm. En sådan användning av friställda lokaler torde också ge det bästa fastighetsekonomiska utfallet för staden.

En utveckling mot mindre kommunala förvaltningar med ökad koncentration på myndighetsutövning och beställarfunktioner skulle å andra sidan, naturligtvis beroende på verksamhetens krav på lättillgänglighet, kunna ge starkare motiv än hittills för central lokalisering.

Frågan om de samlade fördelarna med en utlokalisering överstiger nackdelarna kan inte besvaras generellt på de skilda förutsättningar som råder för olika nämnder, bolag och fastigheter.

En eventuell enkät om utlokalisering av kommunala verksamheter bör därför enligt vår mening ges en väsentligt annorlunda inriktning än enligt integrationsnämndens förslag. En fokusering bör göras på att hitta de mest kostnadseffektiva lokallösningarna med beaktande av hur centrala lägen som de skilda verksamheternas art motiverar. Dessutom bör sådana omlokaliseringar prioriteras som ger bästa utfall för staden som fastighetsägare, dvs som friställer lokaler åt tillväxtföretag.

Kanske skulle det totalt sett vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Ett mer omfattande arbete med lokalförsörjningsplaner kommer att starta i år. Det material som alla förvaltningar lämnat in till stadsledningskontoret

kan då gås igenom och överväganden göras om framtida ytbehov och lokaliseringar mm.

En sådan inriktning synes ligga i linje med de centrala direktiven om stadens lokalförsörjningsplanering och den lokalresursplan som ska tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

REMISSEN

Integrationsnämndens förslag har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast 2002-01-31.

INTEGRATIONSNÄMNDENS FÖRSLAG

Integrationsnämnden vände sig 2001-10-29 till kommunstyrelsen med begäran om att styrelsen beslutar om att genomföra en enkät till berörda nämnder och bolagsstyrelser för att klarlägga vilka av stadens centrala verksamheter som kan flyttas till ytterstaden. I ett uttalande anför nämnden bl a att precis som integrationsprogrammet framhåller finns det en rad fördelar att uppnå med en flyttning av verksamheter till ytterstaden såsom minskade lokalkostnader och ökad efterfrågan på olika typer av service i förorten.

Samtidigt beslöt nämnden uppdra åt förvaltningen att återkomma till nämnden med en redovisning av möjligheterna att flytta hela, eller delar av integrationsförvaltningens verksamhet till ett förortsområde.

Integrationsförvaltningen förutsätter i tjänsteutlåtande 2001-10-02, som upprättats med anledning av en skrivelse från Hardy Hedman (kd), att en utflyttning av kommunala verksamheter till förorterna kommer att riktas till i huvudsak samma stadsdelar som ingår, eller i framtiden kommer att ingå i ytterstads- och storstadssatsningarna. Det kommer enligt förvaltningen att ge ökad attraktivitet och bättre trygghet för dessa stadsdelar, stimulans för lokala näringslivet, större och mer diversifierad lokal arbetsmarknad, nya kontaktytor för förvaltningarna och deras tjänstemän, mm.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Inledning

Remissen av integrationsnämndens förslag gäller frågan om en enkät bör göras bland stadens nämnder och bolag för att utröna vilka av dessa som kan flyttas till ytterstaden.

Det kan synas obehövt att remittera en sådan fråga; varje nämnd och bolag kan naturligtvis själv svara på en enkät om utlokalisering. Gatu- och fastighetskontoret delar dock finansrotelns bedömning att innan stadens ledning tar ställning till om en så pass omfattande frågeställning eventuellt

S

ska bli föremål för en brett upplagd enkät är det en fördel att ha tillgång till ett något bättre beslutsunderlag. Detta inte minst eftersom en sådan enkät kan misstänkas leda till en hel del arbete inom berörda enheter och också oro bland de anställda.

Vi vill i vårt yttrande försöka belysa vissa generella aspekter rörande frågan om eventuella utlokaliseringar av centrala kommunala verksamheter till ytterstaden och då särskilt till ”i huvudsak samma stadsdelar som ingår, eller i framtiden kommer att ingå i ytterstads- och storstadssatsningarna” som integrationsnämnden föreslår.

Ytterstads- och storstadssatsningarna

Stadens ytterstadssatsning omfattar för närvarande Hökarängen, Fagersjö, Rågsved, Östberga, Bredäng, Sättra, centrala Skärholmen, Vårberg, Hässelby Gård, Rinkeby, Tensta, Husby och Akalla. Storstadssatsningen – som bedrivs enligt ett lokalt utvecklingsavtal mellan staden och staten – omfattar för närvarande Rågsved, centrala Skärholmen, Rinkeby, Tensta och Husby.

I storstadssatsningen ingår sex målområden. Det första är: *Ökad förvärvsfrekvens/Minskat behov av försörjningsstöd*. Inom detta målområde ryms även åtgärder för att höja utbildningsnivån/stärka det svenska språket i den vuxna befolkningen.

Målområde 5 är: *Ökad Trygghet och Trivsel*. Inom detta målområde inryms även åtgärder för att stärka den offentliga och kommersiella servicen samt det lokala brottsförebyggande arbetet. Det anges bl a att alla stadsdelar ska fungera som levande samhällen där bostäder, skolor, företag och olika typer av kommersiell och offentlig service finns att tillgå.

Mer information om ytterstads- och storstadssatsningarna finns på www.integration.stockholm.se. Där finns också stadens nya integrationsprogram.

Tidigare utlokaliseringsambitioner

Utlokalisering av kommunala verksamheter från innerstaden till mindre centrala lägen har som integrationsförvaltningen påtalar tidigare varit på tal inom staden. Det kan även nämnas att frågan om eventuell alternativ användning av gatu- och fastighetskontorets huvudsakliga hemvist Tekniska nämndhuset har övervägts tidigare.

Det var tidigt en ambition i ytterstadssatsningen att fler kommunala arbetsplatser, utöver vad som följer av stadsdelsnämndsreformen, borde utlokaliseras till centrumanläggningarna i ytterstaden. Detta var dock bara ett inslag i en bred ansats där många olika slags åtgärder var på tal för att bidra till minskad arbetslöshet, minskat bidragsberoende, ökad integration mm i de aktuella områdena.

1996 studerades möjligheterna till en försäljning av Tekniska nämndhuset för ombyggnad till hotell. Då gjordes bedömningen att avkastningsvärdet för fastigheterna med egna förvaltningar som hyresgäst sannolikt överstiger ett marknadsvärde och att en försäljning sålunda inte kan motiveras av ekonomiska skäl.

1999 föreslog Inge-Britt Lundin (fp), Mats Sahlin (fp) och Ann-Christin Kjellman (fp) gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att kontoren får i uppdrag att utreda möjligheterna att flytta verksamheterna i Tekniska nämndhuset till Hammarby Sjöstad. Motivet var att stärka blandningen av arbete, bostäder och service och ge liv i området. Tekniska nämndhuset skulle enligt skrivelsen kunna användas till t ex hotell.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret konstaterade i tjänsteutlåtande 1999-12-06 att det fanns goda möjligheter att inrymma delar av eller hela Tekniska nämndhusets verksamheter i Hammarby Sjöstad. En flyttning bedömdes ge både fördelar och nackdelar av olika slag. Förvaltningarna framhöll att osäkerheterna i respektive vågskål är stora. Det förordades att om nämnderna bedömer förslaget som intressant bör förvaltningarna ges i uppdrag att gå vidare med en fördjupad utredning innefattande även möjligheterna till lokalisering av andra kommunala verksamheter till Hammarby Sjöstad.

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslöt i januari-februari 2000 att hemställa hos kommunstyrelsen att frågan om en eventuell omlokalisering av Tekniska nämndhuset till Hammarby Sjöstad utreds. Någon sådan mer noggrann utredning har inte påbörjats.

Även Annika Billström (s) föreslår nu, i skrivelse 2001-11-21 till kommunstyrelsen, att möjligheten prövas att flytta de tekniska förvaltningarna till Hammarby Sjöstad. Tekniska nämndhuset skulle då enligt skrivelsen kunna byggas om till billiga lägenheter som ungdomar kan efterfråga. Skrivelsen har remitterats och föreläggs gatu- och fastighetsnämnden i särskilt ärende.

Inte bara fördelar

Integrationsnämndens nu aktuella förslag avser som nämnts att en enkät ska genomföras. Integrationsförvalningen pekar i sitt tjänsteutlåtande på vissa fördelar som en utlokalisering av kommunala verksamheter till aktuella ytterstadsdelar antas leda till. Vidare hänvisas till att det under rubriken *Utveckla stadens tillväxtområden* i stadens integrationsprogram, bl a anges att "Det bör också vara möjligt att flytta ut en del kommunala verksamheter till "miljonprogramsområden". Det kan indirekt ge fler arbetstillfällen i området genom att efterfrågan stiger på varor och tjänster – lunchservering för de anställda, städning av lokaler, inköp av diverse varor för verksamheten."

S

Den föreslagna enkäten avses utröna nämndernas/förvaltningarnas och bolagens "intresse" för en lokalisering till ett förortsområde. De tänkta frågorna formuleras bl a som: Kan ni flytta till en förort – om inte ange skälen, Vilka verksamhetsdelar måste oundgängligen finnas centralt i innerstaden – varför, Gör en grov kostnadsbedömning av den möjliga utflyttningen.

Innan ställning tas till om föreslagen enkät bör genomföras eller ej bör enligt vår mening den bakomliggande huvudfrågan, nämligen om fördelarna med utlokalisering överväger nackdelarna, vara bättre klarlagd. Integrationsnämndens propå synes dessvärre bygga på föreställningen att det är närmast självklart att fördelarna överväger nackdelarna. De hänvisningar till behov av kontakter med kunder och andra förvaltningar, lokalfrågor, personalens resor mm, som framkommit i samband med tidigare utlokaliseringsprövningar inom staden, omnämns av integrationsförvaltningen endast i termer av "ett betydande motstånd både från förvaltningar och anställda". Ärendet ger också intryck av att utlokalisering av kommunala verksamheter är den enda eller i vart fall den främsta åtgärden som staden kan vidta för att komma till rätta med problembilden i aktuella ytterstadsdelar.

Vi anser att både för- och nackdelar med utlokalisering bör läggas i vågskålen innan mer omfattande enkäter och utredningar eventuellt vidtas. Utlokaliseringsidén bör även ställas i relation till andra möjliga lösningar på problemen i aktuella ytterstadsområden. Dessutom kan ifrågasättas om inte andra motiv än att lösa problem i delar av ytterstaden väger tyngre för en översyn av stadens lokalanvändning.

För- och nackdelar

Den begränsade remisstiden medger inte någon specifik analys utan vi får nöja oss med att nämna några av de olika slag av för- och nackdelar som gör sig gällande i en utlokaliseringssituation.

För kommunen som hyresgäst/lokalnyttjare gäller allmänt att andra lokaler kanske kan erbjuda mer ändamålsenlig och/eller ytsnålare utformning. Frågan om lokalkostnaderna minskar eller ökar och vilka möjligheterna är att få effektivare lokaler beror bl a på utformningen av de nuvarande centralt belägna lokalerna och om ändamålsenliga befintliga lokaler finns att tillgå i ytterstaden eller om sådana kan/måste nyproduceras. Dessa aspekter kan inte besvaras generellt.

Till nackdelarna vid utlokalisering av centrala kommunövergripande verksamheter till de aktuella ytterstadsdelarna, som mestadels ligger i stadens periferi, hör genomsnittligt sämre tillgänglighet för medborgarna och samarbetsparter, mer perifert läge i förhållande till tjänsteområdet med ökat bilåkande i tjänsten, försvårade kontakter med stadens ledning och andra nämnder, flyttkostnader, temporär effektivitetsminskning samt svårigheter att rekrytera och bibehålla tillräckligt kompetent arbetskraft.

Den ökade trafiken för både besökande och anställda ger å andra sidan bättre underlag för kollektivtrafiken till området.

Medborgarnas genomsnittligt längre avstånd till dessa slag av kommunal service gör det svårare att nå målet i storstadssatsningen att alla stadsdelar ska fungera som levande samhällen där bostäder, skolor, företag och olika typer av kommersiell och offentlig service finns att tillgå.

Beroende på verksamheternas art och omfattning kan naturligtvis delverksamheter med tydlig geografisk koppling eller begränsat behov av lättillgänglighet vara mer lämpade för utlokalisering än andra, i den mån detta inte redan genomförts.

Man kan uttrycka det så att den kommunala samhällsservicen, som gatu- och fastighetskontoret m fl centrala förvaltningar är en del av, bör ligga så centralt i staden som verksamhetens art motiverar.

För kommunen som fastighetsägare kan friställning av attraktiva centralt belägna lokaler möjliggöra att dessa avyttras eller upplåts för andra ändamål. Tekniska nämndhuset har som nämnts varit på tal för hotell. Enligt ett nu aktuellt förslag skulle det omvandlas till ungdomsbostäder. Ett annat alternativ är omvandling för sådana företag som ger stora bidrag till tillväxten. Det fastighetsekonomiska resultatet beror på hur staden väljer att utnyttja de friställda lokalerna.

Till de mer indirekta effekterna av en utlokalisering hör de av integrationsnämnden påtalade fördelarna i form av ökad efterfrågan på varor och tjänster i aktuella ytterstadsdelar. Denna effekt torde dock enligt vår bedömning bli tämligen begränsad enligt vad som kommenteras senare. En annan indirekt effekt uppnås om den nya lokaliseringen kan fungera som en draghjälp för andra etableringar i området.

En kanske viktigare indirekt följd av utlokalisering av kommunal verksamhet är att de friställda lokalerna öppnar för bättre allmänna förutsättningar för tillväxtföretag med höga krav på centrala lägen att etablera sig eller expandera i Stockholm.

Integrationsförvaltningens påstående att förvaltningarna och deras tjänstemän skulle få nya kontaktytor och ökad förståelse för förörternas situation ställer vi oss frågande till. Eftersom vi som central förvaltning med hela staden som verksamhetsområde dagligen vistas och/eller har kontakter i bl a ytterstadsdelarna kommer sannolikt inga större förändringar att ske i det avseendet.

Frågan om de samlade fördelarna med en utlokalisering överstiger nackdelarna kan inte besvaras generellt p g a de skilda förutsättningar som råder för olika nämnder, bolag och fastigheter.

Innan vi för egen del kan besvara en eventuell enkät om utlokalisering av nämndhusförvaltningarna skulle bl a en särskild undersökning behöva göras om allmänhetens och intressenters besök i Tekniska nämndhuset och deras

resvanor. Med en utlokalisering kommer med stor sannolikhet flertalet besökare angående bl a mark- och trafikfrågor samt bygglov och detaljplaner att få svårare att få tillgång till arkiv mm och att träffa berörda tjänstemän. Även kontaktfrekvensen mellan gatu- och fastighetskontoret och våra samarbetsparter såsom stadsbyggnadskontoret, fastighetsbolag m fl skulle behöva kartläggas.

Minskar arbetslösheten i ytterstaden genom utlokalisering?

Den främsta orsaken till de problem som stadsdelarna i ytterstads- och storstadssatsningarna uppvisar bedöms vara arbetslösheten. En ökad förvärvsfrekvens, som är det första målet i storstadssatsningen, är utan tvekan den bästa medicinen.

Frågan är dock i vilken grad just utlokalisering av kommunala verksamheter till dessa ytterstadsdelar verkligen ökar förvärvsfrekvensen.

Hela kommunalförvaltningen genomgår nu en verksamhetskoncentration där konkurrensutsättning är ett viktigt inslag. Gatu- och fastighetsnämnden bedriver sålunda på liknande sätt som många andra av stadens organ ett systematiskt arbete för att koncentrera den verksamhet som utförs med egna resurser, dvs den egna förvaltningen, till myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner inklusive upphandling. Hur detta arbete med att konkurrensutsätta allt fler funktioner fortskrider framgår närmare av bl a vår verksamhetsplan för 2002.

Denna successiva omstrukturering innebär bl a att förvaltningens storlek mätt i antal anställda och lokalbehov minskar. Koncentrationen till i regel mer kvalificerade arbetsuppgifter innebär samtidigt att kompetenskraven på den kvarvarande personalstyrkan genomsnittligt ökar; det blir allt färre anställda med låga eller måttliga kvalifikationskrav. Denna förändring av hur stadens tekniska nämnder bedriver sin verksamhet har pågått länge. Redan vid den omorganisation som genomfördes fr o m 1993 inriktades gatu- och fastighetsnämnden på att bli en beställarnämnd. Merparten av egenregiverksamheterna avskildes och placerades i Stockholm Entreprenad och Stockholm Konsult, verksamheter som staden sedermera sålt. Den utvecklingen fortsätter och är likartad på andra håll.

Med de förutsättningar som gäller för stadens upphandling av varor och tjänster har lokaliseringen av den beställande enheten ingen betydelse för vem som blir entreprenör eller uppdragstagare. Alla har, och kommer även framgent att ha, samma rätt att delta i anbudsgivning. De som bor och verkar i ytterstaden kommer i princip inte att få fler upphandlade uppdrag, t ex anläggningsarbeten eller konsultuppdrag, p g a att förvaltningen omlokaliseras. Företag som levererar direkta servicetjänster till förvaltningskontoret kan dock förväntas få en fördel om de har personal nära kontoret.

En utlokalisering kommer nog inte heller att leda till att särskilt många fler ytterstadsbor får anställning hos förvaltningen. Precis som i fråga om

upphandling har alla arbetssökande oberoende av bostadsort samma möjligheter att söka jobb hos förvaltningen. Möjligen kan närheten till en lokal arbetsplats öka intresset för att söka jobb där.

Den möjlighet som därmed synes återstå för att en utlokalisering skulle generera fler arbetstillfällen i ytterstaden är förvaltningens icke konkurrensupphandlade varor och tjänster och personalens privata inköp i närområdet. Vi har svårt att bedöma detta men befärar att inte heller denna effekt blir särskilt påtaglig. Erfarenhetsmässigt vet vi att inköp av dagligvaror främst görs där man bor – inte där man arbetar. Vid kompletteringsbebyggelse med bostäder har gjorts undersökningar som konstaterar att tillskotten måste vara relativt stora för att påverka underlaget till butiker.

Möjligen skulle en säkrare uppfattning kunna erhållas genom analys av vilken effekt som närvaron av t ex en stadsdelsförvaltning gett på förvärvsfrekvensen i aktuella ytterstadsdelar.

Vi bedömer att en ”isolerad” utflyttning av kommunal förvaltning till någon förort i sig inte kommer att öka attraktiviteten i någon större utsträckning. För att en utflyttning verkligen ska ha positiv effekt för stadsdelen måste det vara en samlad och framgångsrik satsning på att locka andra företag, institutioner, mm att etablera sig där.

De av integrationsnämnden påtalade fördelarna i form av ökad efterfrågan på varor och tjänster i aktuella ytterstadsdelar torde enligt vår bedömning sammantaget inte bli särskilt stora. Om huvudmålet är att öka förvärvsfrekvensen i ytterstads- och storstadssatsningarnas områden bör man därför enligt vår mening i första hand söka andra lösningar som mer effektivt ger ökad förvärvsfrekvens.

Integrationsnämnden redovisar i sitt förslag dock inte några andra möjliga lösningar på problemen i aktuella ytterstadsområden. Detta försvårar ett väl underbyggt ställningstagande där förslaget om utlokalisering vägs mot andra insatser.

Användningen av stadens lokaler

Flertalet av de kommunala förvaltningar och bolag, som skulle kunna komma att omfattas av en enkät om utflyttning, är lokaliserade till förhållandevis attraktiva lägen i innerstaden: tekniska nämndhuset (gfk, sbk, idf), stadshusområdet (slk, kf/ks-kansli, rk, nlk, öff), övriga centrala Kungsholmen (utbf, sa), Kulturhuset (kuf), Johannes (bf), Torsplan (kyf), Södra station (sotf, mf), Hornsgatan (if), Långholmsgatan (usk). Det handlar å ena sidan om stora lokalvolymen i attraktiva centrala lägen. Och å andra sidan om många förvaltningar/anställda med vitt skilda uppgifter och mer eller mindre stora behov av kontakter med allmänheten m fl.

S

Eventuell friställning av sådana kommunala lokaler öppnar som nämnts för att dessa avyttras eller upplåts för andra ändamål. Det fastighetsekonomiska resultatet beror på hur staden väljer att utnyttja de friställda lokalerna.

För t ex Tekniska nämndhuset finns ett aktuellt förslag om att omvandla det till ungdomsbostäder. Nämndhuset har som nämnts tidigare varit på tal för hotell. Även andra användningar med kommersiell inriktning är naturligtvis tänkbara för både nämndhuset och andra liknande innerstadsfastigheter.

För ett stort antal av tillväxtföretagen i Stockholm - inom bl a finansiell verksamhet samt företag som erbjuder kvalificerade företags- och organisationstjänster - erbjuder sådana innerstadslägen lokalisering fördelar. Det gäller företag som kan dra nytta av och är beredda att betala för hög tillgänglighet och andra närhetskvaliteter. Företag som ofta i hög grad bidrar till tillväxten i stadens ekonomi om de får möjlighet att vara lokaliserade och växa i staden.

Det bästa fastighetsekonomiska resultatet vid annan än kommunal användning torde erhållas om lokalerna ges passande kommersiell användning. Sådan omvandling av nämndhuset till ungdomsbostäder som föreslagits ger däremot mycket stora kommunala värdeförluster – för nämndhuset handlar det om miljardbelopp.

I övervägandena om en eventuell utflyttning eller koncentration av kommunala förvaltningar bör därför också ingå att en sådan åtgärd kan ge plats för andra företag, som kanske är mer beroende av en lokalisering till innerstaden.

Från och med verksamhetsåret 2002 kommer, enligt stadens centrala direktiv inför nämndernas utarbetande av verksamhetsplanerna för 2002, en lokalförsörjningsplan att upprättas för Stockholms stad. Planen ska vara ett instrument för att staden på lokal och central nivå ska kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler för stadens verksamhet. Den utgör en viktig grund för ett effektivt utnyttjande av stadens resurser. Planen ska sedan användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna. Enligt stadsledningskontoret tar idag lokalkostnaderna ca 10 % av stadens budget.

Varje nämnd ska upprätta sin egen plan för lokalförsörjningen där samtliga lokaler tas upp. Utifrån en befolkningsprognos som sträcker sig tio år fram i tiden ska sedan bedömningar av förändringar i lokalbeståndet göras och kopplas till en bedömning av förändring av kostnader över tiden. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar lokalplanering så att lokalerna är utformade på bästa tänkbara sätt för verksamheterna till rimlig kostnad. En lokalförsörjningsplanering ska bidra till att hålla lokalkostnaderna nere och förenkla omstruktureringar. Planen ska enligt direktiven vara ett självklart instrument i verksamhetsplaneringen där lokalfrågorna är en naturlig och viktig del.

På sikt ska en lokalresursplan tas fram med utgångspunkt i denna plan. Lokalresursplanen syftar till att långsiktigt planera hur stadens egna

lokalresurser (inom gatu- och fastighetsnämnden och de kommunala bolagen) ska användas på bästa sätt. Grunden för denna resursplanering ska vara behovet som anges i lokalförsörjningsplanen. Lokalresursplanen ska enligt stadsledningskontoret tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

Lokalförsörjningsplanen ska vara kopplad till nämndernas budget och ska därför också ingå i verksamhetsplanen och dateras upp årligen.

Inom gatu- och fastighetskontoret ansvarar fastighetsförvaltningen för kontorets egen lokalförsörjningsplan. Samtliga avdelningar har sett över lokalsituationen inför år 2002.

Översynen har, som också framgår av verksamhetsprogrammet, gett vid handen att kontoret under 2002 kommer att disponera en area av totalt ca 82 000 kvm. Av detta utgörs 27 000 kvm av kontorslokaler, huvudsakligen i Tekniska nämndhuset, men också på andra adresser. Genom konkurrensutsättning har enstaka lokaler kunnat sägas upp. Övrig area utgörs av förråd, teknikutrymmen, garage och P-platser. På längre sikt förutses ett minskat behov av kontorsrum. Ytterligare lokaler för teknikutrymmen kommer dock att behöva tas i anspråk.

Den totala årshyran beräknas till drygt 41 Mkr, varav huvuddelen (34 Mkr) avser de administrativa lokalerna. Detta ger en genomsnittlig hyra på 1 260 kr/kvm för kontorslokaler.

Gatu- och fastighetskontoret är själv hyresvärd för de flesta lokalerna, men även andra fastighetsägare är representerade.

Slutsatser

Vilka möjligheter som kan föreligga att friställa centralt belägna kommunala lokaler beror på hur den kommunala verksamheten i stort utvecklas. Den omstrukturering med ökad konkurrensutsättning som nu pågår inom staden torde innebära att förvaltningarnas storlek mätt i antal anställda och lokalbehov successivt minskar.

Frågan om stadens lokalkostnader minskar eller ökar vid utlokalisering av kommunala verksamheter från innerstaden beror på flera faktorer och kan inte besvaras generellt.

Vi bedömer att utlokalisering knappast är en effektiv metod för att öka förvärvsfrekvensen i ytterstaden.

En kanske viktigare indirekt följd av utlokalisering eller koncentration av kommunal verksamhet är att de friställda lokalerna öppnar för bättre allmänna förutsättningar för tillväxtföretag med höga krav på centrala lägen att etablera sig eller expandera i Stockholm. En sådan användning av friställda lokaler torde också ge det bästa fastighetsekonomiska utfallet för staden.

S

En utveckling mot mindre kommunala förvaltningar med ökad koncentration på myndighetsutövning och beställarfunktioner skulle å andra sidan, naturligtvis beroende på verksamhetens krav på lättillgänglighet, kunna ge starkare motiv än hittills för central lokalisering.

Frågan om de samlade fördelarna med en utlokalisering överstiger nackdelarna kan inte besvaras generellt p g a de skilda förutsättningar som råder för olika nämnder, bolag och fastigheter.

En eventuell enkät om utlokalisering av kommunala verksamheter bör därför enligt vår mening ges en väsentligt annorlunda inriktning än enligt integrationsnämndens förslag. En fokusering bör göras på att hitta de mest kostnadseffektiva lokallösningarna med beaktande av hur centrala lägen som de skilda verksamheternas art motiverar. Dessutom bör sådana omlokaliseringar prioriteras som ger bästa utfall för staden som fastighetsägare, dvs som friställer lokaler åt tillväxtföretag.

Kanske skulle det totalt sett vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Ett mer omfattande arbete med lokalförsörjningsplaner kommer att starta i år. Det material som alla förvaltningar lämnat in till stadsledningskontoret kan då gås igenom och överväganden göras om framtida ytbehov och lokaliseringar mm.

En sådan inriktning synes ligga i linje med de centrala direktiven om stadens lokalförsörjningsplanering och den lokalresursplan som ska tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT