

Utbildningsförvaltningen
Fredrik Johansson
Frida Ekman

2025-04-25

Dnr BOU 2025-336
BIN 2025-232
KS 2025-390

Barn- och ungdomsnämnden
Bildningsnämnden

Hyresavtal Apotekaregatan 13 C samt uppsägning av hyresavtal Storgatan 33 och Södra Stånggatan 1

Förslag till barn- och ungdomsnämndens beslut

1. Barn- och ungdomsnämnden begär kommunstyrelsens medgivande att teckna hyresavtal för Utbildningsförvaltningens kontorslokaler på Apotekaregatan 13 C samt att utbildningsdirektören ges i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal för Utbildningsförvaltningens kontorslokaler på Apotekaregatan 13 C.
2. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att säga upp hyresavtal för Storgatan 33 (0079–1503-U) och Södra Stånggatan 1 (10192–7).

Förslag till bildningsnämndens beslut

1. Bildningsnämnden begär kommunstyrelsens medgivande att teckna hyresavtal för Utbildningsförvaltningens kontorslokaler på Apotekaregatan 13 C samt att utbildningsdirektören ges i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal för Utbildningsförvaltningens kontorslokaler på Apotekaregatan 13 C
2. Utbildningsdirektören ges i uppdrag att säga upp hyresavtal för Storgatan 33 (0079–1503-U) och Södra Stånggatan 1 (10192–7).

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen medger att barn- och ungdomsnämnden samt bildningsnämnden får teckna ett nytt hyresavtal för Utbildningsförvaltningens kontorslokaler på Apotekaregatan 13C.

Ärende

Utbildningsförvaltningen har för avsikt att samlokalisera förvaltningens administrativa verksamheter på Apotekaregatan 13 C, plan 4. Lokalerna kommer att moderniseras och anpassas för ett aktivitetsbaserat arbetssätt vilket ger en ökad lokaleffektivitet. Projektet följer kommundirektörens handlingsplan för administrativa förvaltningslokaler (KS 2019-08-20 § 248).

Lokalerna ska byggas om i enlighet med Riktlinjer och handlingsplan för kommunens administrativa förvaltningslokaler (KS 2018-11-27 § 435). I samband med färdigställande, vilket är planerat till tidig höst 2026, kommer förvaltningens hyresavtal på Storgatan 33 och Södra Stånggatan 1 att sägas upp. Befintligt hyresavtal på Apotekaregatan 13 C, plan 4, inklusive hyrestillägg, upphör till förmån för tecknande av nytt hyresavtal med avtalstid på 15 år.

Utbildningsförvaltningens föreslår barn- och ungdomsnämnden och bildningsnämnden att begära kommunstyrelsens medgivande att teckna hyresavtal för kontorslokaler på Apotekaregatan 13 C samt att ge utbildningsdirektören i uppdrag att teckna nytt hyresavtal.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Hyresavtal Apotekaregatan 13 C samt uppsägning av hyresavtal Storgatan 33 och Södra Stånggatan 1, 2025-04-25

Bakgrund

Samlokalisering av kommunens förvaltningsadministrativa lokaler med syfte att skapa en mer effektiv lokalanvändning omfattar samtliga förvaltningar. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Verksamhetsstöd och service samt Kommunledningsförvaltningen har verkställt omställningen medan motsvarande arbete pågår inom exempelvis Socialförvaltningen samt Vård- och omsorgsförvaltningen.

Utbildningsförvaltningen har arbetat med frågan i omgångar sedan riktlinjerna fastställdes och under 2022 intensifierades arbetet då förvaltningschefen initierade ett projekt för att driva arbetet framåt. Nu finns en framtagen lösning där Utbildningsförvaltningens centrala förvaltning föreslås samlokaliseras i nyrenoverade aktivitetsbaserade lokaler på Apotekaregatan 13 C med inflytt under hösten 2026.

Styrgruppen leds av förvaltningschefen och består av delar av Utbildningsförvaltningens ledningsgrupp med representation från både verksamhetsavdelning och stödavdelning.

Utbildningsförvaltningen lämnade 2024, som ett led i lokaleffektiviseringen, följande hyresavtal:

- Klostergatan 24 - 783 kvm (avtalet avslutades 2024-12-31, medarbetarna flyttade i samband med detta till Apotekaregatan 13 C).

Avvecklade lokaler: 783 kvm.

Central förvaltning omfattar i nuläget cirka 170 anställda som är lokaliserade på nedanstående adresser:

- Apotekaregatan 13 C, plan 4 - 2833 kvm
- Storgatan 33 (lokal 2) - 310 kvm (avslutas 2027-12-31)
- Södra Stånggatan 1 - 969 kvm (avslutas 2027-05-31)

Nuvarande lokalyta: 4 112 kvm.

Lokalerna på Storgatan 33 och Södra Stånggatan 1 kommer att lämnas i samband med färdigställande av det nya aktivitetsbaserade kontoret på Apotekaregatan 13 C. Den nya ytan för central förvaltning planeras från hösten 2026 uppgå till 2453 kvm, vilket motsvarar en minskning av ytorna med 50% jämfört med år 2024.

Utbildningsförvaltningen hyr ut en del av lokalerna till Kultur- och fritidsförvaltningen och avser fortsätta med detta inom ramen för det nya hyresavtalet. Lokalerna som Kultur- och fritidsförvaltningen hyr är 380 kvm kontorsyta samt delar av de gemensamma ytorna exempelvis mötesrum och personalmatsal.

Ekonomiska konsekvenser

Utbildningsförvaltningens hyra för de centrala administrationslokalerna var 2024 totalt 9 800 000 kr per år. Efter ombyggnationen 2026 beräknas maxhyran för Apotekaregatan 13 C till 8 500 000 kr per år. Utifrån ovan angivna förutsättningar tillsammans med uthyrningen till Kultur- och fritidsförvaltningen beräknas projektet minska lokalkostnaderna för central förvaltning med cirka 1 300 000 kr per år när övriga ovan nämnda hyresavtal är avslutade.

Utöver årshyra och driftskostnader för städ, el, IT, lås och larm tillkommer engångskostnader och avskrivningskostnader för investeringar i inventarier, uppskattat till totalt 5 000 000 kr under avskrivningsperioden (10 år).

Den beräknade maxhyran är inkluderad i den beslutade lokalförsörjningsplanen och finansieras således inom barn- och ungdomsnämndens och bildningsnämndens budgetram.

Kommunala mål

Kostnadseffektiv verksamhet

Effektiv organisation med goda resultat

Attraktiv arbetsgivare

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

En jämställdhetsanalys är inte relevant och genomförs inte. Förslaget bedöms inte vara neutralt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Samråd

Samråd med Lejonfastigheter AB har skett som inte har något att erinra till förslaget. Samråd med kommunens lokalstrateg har skett som inte har något att erinra till förslaget.

Uppföljning och utvärdering

I enlighet med kommunstyrelsens beslut (KS 2019-08-20 § 248) ska en utvärdering ske ett år efter att de nybyggda eller ombyggda lokalerna tagits i bruk och det nya arbetssättet implementerats. Utvärderingen ska göras med utgångspunkt i lokalernas funktion och hur väl de stöder den verksamhet som bedrivs i dem.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Information enligt MBL § 19 sker den 6 maj 2025.

Kommunledningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen

Paul Håkansson

Robert Bredberg

Beslutet skickas till:
Lejonfastigheter AB
Lokalstrateg KLF, Fedja Serhatlic