



# Lokalförsörjningsplan 2023-2032

***Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen och  
Utbildningsförvaltningen***

**Arbetsmarknadsnämnden**

# Arbetsmarknadsnämndens lokalförsörjningsplan

## Förklaring till nyckeltalsredovisning

Yta = kvm BRA

Lokalkostnad = Total hyreskostnad exkl. moms/år. I lokalkostnad ingår alla kostnader i Vitek (Qlik), det vill säga, inkl. el, va, värme, fastighetsskatt, ev. ombyggnadstillägg osv. exkl. moms. Lejonfastigheter bistår med rapporter.

## Lokalförsörjningsplanens innehåll

### 1. Inledning

Lokalstrategin syftar till att förvaltningen ska ha ett effektivt nyttjande av våra lokaler där kommunens riktlinjer och nyckeltal uppfylls. Strategin omfattar både administrativa lokaler och lokaler för praktisk verksamhet samt utbildningsverksamhet och ska bidra till att uppnå målet kostnadseffektiv verksamhet. Lokalen ska bidra till effektivisering av resurser som; medarbetare, arbetsyta, maskiner och inventarier mm. I arbetsmarknadsnämndens lokalförsörjningsplan ingår hela Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen och med start 2023 även vuxenutbildningsdelarna som organisatoriskt ligger under utbildningsförvaltningen.

### 2. Nulägesbeskrivning

Under 2022 gjordes en samlokalisering av kontorslokaler, i syfte att effektivisera nyttjandet av befintliga lokaler och resurser. Vi avvecklade de delar vi förhyrde av Utbildningsförvaltningen på Apotekaregatan 13, samt de delar som vi förhyrde av Leanlink på Ågatan 31. Samtidigt övertog vi plan 3, på Nygatan 19 från Utbildningsförvaltningen. Myndighetsutövningen på Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen är fortsatt placerad i lokalerna tillsammans med Social- och omsorgsförvaltningen på Barnhemsgatan.

I flera av Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningens lokaler finns en mix av administrativa kontor och verksamhetslokaler av olika slag och kan därför inte jämföras med de nyckeltal som gäller för kommunens administrativa lokaler. Många av verksamheterna är ytkrävande, ex utbildningssalar, lager, snickeri, möbelrekond, café mm. I de lokaler där vi har avtalade platser för arbetsmarknadsinsatser, ingår dessa platser i nyckeltalet, utan att ta hänsyn till om alla är belagda eller ej. Det nyckeltalet tas från utifrån att kunna jämföra kostnaden per plats framåt - men kan inte jämföras med nyckeltal för administrativa lokaler.

Från och med 2023 ingår även Vuxenutbildningen i arbetsmarknadsnämndens ansvar - och finns därför med i denna lokalförsörjningsplan.

#### ● Kapacitet och nyttjande:

- **Barnhemsgatan:** Lokalen delas med Social- och omsorgsförvaltningen. Kapaciteten i lokalen begränsas av luftflöde och ventilation och verksamheterna är beräknade att flytta till Drottninggatan 45 under 2025. Lokalprojekt pågår. Beräknat på underlag från SOF, utifrån hela lokalen och samtliga medarbetare, blir nyckeltalet 24,2 kvm/medarbetare. Vi har inte tillgång till information för beräkning av nyckeltalet endast för IAF's yta och medarbetare.
- **Nygatan 19:** administrativa lokaler, samt verksamhetslokaler för arbetsmarknadsinsatser i tre våningsplan (två avtal ). Nyckeltal: 20,6 kvm/medarbetare. I nyckeltalen ingår yta som används för utbildning och information för arbetssökande. ( Dessa höjer nyckeltalet något.) Under 2022 infördes förhållningssättet "clean desk" vilket ökade flexibiliteten och även kapaciteten i lokalen. Nyckeltalet är beräknat på antalet kontorsplatser.
- **Dvärggatan/Roxengatan:** Administration (liten del) och praktisk verksamhet; utbildningslokaler, grafisk produktion, snickeri, lager och möbelhantering mm. Nyckeltal vid fullt utnyttjande av våra arbetsmarknadsanställningar och utvecklingsplatser: 34 kvm/person. Lokalen räknas inte som en administrativ lokal och omfattas inte av riktlinjen för administrativa lokaler. (146 personer enligt organisationskiss 20220810.)
- **Storgatan 39D:** Två administrativa lokaler om totalt 450 kvm. 26,47 kvm/ person. Eftersom avtalet innehåller två mindre lokaler kan inte nyttjandet bli effektivt, då det finns dubbla konferensrum,

pentryn, allmänna ytor mm mm. Den ena lokalen är också i undermåligt skick gällande ventilation, vilket också begränsar kapaciteten.

- **Vidingsjö - Café och Naturens hus**

Kommunägda lokaler, där vi förhyr Cafét av Kultur-och fritidsförvaltningen och Naturens hus av Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen. Låghuset Naturens hus, kan inte användas efter en vattenskada sommaren 2020, där kommunen valt att inte återställa lokalen. Beslutet har haft påverkan på vårt grunduppdrag då vi inte har kunnat starta upp den praktiska arbetsmarknadsinsatsen med konferens.

Nyckeltal Naturens Hus - utifrån ett arbetsmiljöperspektiv är kapaciteten full. Det mesta av arbetet utförs utomhus.

Nyckeltal Caféet - kapaciteten är full. Ytorna är små och det blir trångt vid handledning.

- **Stationsgatan 18 - samhällsinformation**

I lokalen finns kontor, personalytor och fem klassrum i olika storlekar. Verksamheten flyttade hit under 2022 från Anders Ljungstedts gymnasium och anpassningar genomfördes i och med det.

Normalt arbetar här fem samhällskommunikatörer, men kontoren används även av chefer. Eftersom det är utbildningslokaler kan inga nyckeltal beräknas.

- **Vuxenutbildningen:**

Antalet elever i vuxenutbildningen redovisas från och med internbudget 2022 som antalet helårsplatser, vilket blivit möjligt att redovisa i och med ett nytt elevhanteringssystem. Detta ger en bättre bild av kostnaderna. Volymen för vuxenutbildning är inte beroende av demografi på samma sätt som andra skolformer utan styrs i högre grad av konjunktur, nationella satsningar på utbildning samt flyktingmottagning.

Antalet helårsplatser i vuxenutbildningen var första halvåret 2022 3500 elever. Av dessa var 1440 SFI studerande. En viss variation av antalet studerande finns över året.

- **Lokalkostnader**

Objekttyp	Adress	Årsbelopp	Årsbelopp Inkl. moms	Area
Kontor	Barnhemsgatan 2*	10 256 001	10 256 001	6310
Kontor	Nygatan 19	3 315 224	3 315 224	1 684
Kontor	Nygatan 19 plan 3	335 721	335 721	174
Verkstad o.d.	Dvärggatan 4	3 865 099	0	5 008
Kontor	Storgatan 39 D	719 327	719 327	450
Kontor	Stationsgatan 18	570 192	570 192	368
Vidingsjö Café	Vidingsjö	77 132	77 132	
Naturens hus	Vidingsjö	300 000	300 000	
Anders Ljungstedts				
Birgitta skolan				
Teknikringen	Teknikringen 2	7 596 000		3376
Centrum för vux	Badhusgatan 5	964 008		400

\* informationen gäller hela lokalen (SOF+IAF)

- **Lokalernas tekniska status**

De befintliga lokalerna innehållande IAF's verksamheter samt Vuxenutbildningens gymnasieskolor och vuxenutbildning, beskrivs nedan. Den tekniska statusen i Vuxenutbildningens lokaler varierar och under respektive skola går det att läsa om eventuella pågående förändringar. Framtida förändringar beskrivs i stycket lokalförslöjningsplan (10år).

Adress	Teknisk status
Barnhemsgatan 2	Lokalen har bristfällig ventilation samt har små ytor för lunch/fika mm. Vi delar lokalen med SOF och kan just nu inte få mer yta om vi skulle behöva. Förhoppningen är att verksamheten får plats på Drottninggatan 45 från mitten av 2025.
Nygatan 19, plan 1+2	Fina och ändamålsenliga lokaler. Osäkert vad påverkan blir när fastighetsägaren vill utveckla fastigheten och bygga på plan med lägenheter. Koordinatorerna behöver i framtiden vara närmare verksamheten.
Nygatan 19, plan 3	Bra lokaler med närhet till andra verksamheter i samma hus och möjlighet till samnyttjande av receptionen på plan 2. Har skapat bättre förutsättningar för enheten att hålla gemensamma möten.
Dvärggatan 4	Kan behöva utökas eller ändras utifrån hur behovet ser ut framåt och vilka praktiska verksamheter som ska finnas där. Vissa problem med ventilation ex möbelservice. Har snart nått sin maxkapacitet utifrån arbetsmiljö perspektivet,
Storgatan 39 D	Lokalen är uppsagd av fastighetsägaren för omförhandling av hyran. Den har bristfällig ventilation och verksamheten skulle bedrivas bättre i andra lokaler. Kan vara ett bra läge att flytta innan 2023.
Vidingsjö Café	Caféet har för små ytor i förhållande till att vi har arbetsmarknadsinsatser och mycket handledning. Trångt. Utrustning i kök kunde vara bättre.
Naturens hus	Lågdelen kan tyvärr inte användas då Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen inte vill bekosta skador efter en tidigare vattenläcka. Påverkar då en arbetsmarknadsinsats med konferens inte kunnat startas. I högdelen finns kontor för arbetsledare, omklädningsrum, mötesrum, lunchrum mm. Verksamheten bedrivs i huvudsak utomhus.
Stationsgatan 18	Utbildningslokaler för samhällsinformation. Består av fem lektionssalar, personalyta samt enstaka kontor. Inflyttad under 2022, så statusen är god.
Anders Ljungstedts gymnasium	Beslutet om Ostlänkens dragning har fattats och det är inte längre aktuellt att omplacera verksamheten från dessa lokaler. Lejonfastigheter lägger därför fokus på att under året 2022 inventera och utreda underhållsbehovet av installationer i fastigheten och prioriterar arbeten som kan utföras under hösten och vintern 2022 och under 2023. I fastigheten kommer det även att göras anpassningar för att inrymma högstadieskolan Kungsbergsskolan 7-9. Lejonfastigheter bedömer att det finns behov av att uppdatera lokalernas tekniska status generellt.
Birgittaskolan	Gymnasieskolan Birgittaskolan finns i lokaler som idag delas med den kommunala vuxenutbildningen. Enligt plan kommer delar av denna utbildning att flytta till ny adress under senare delen av 2022. I och med denna flytt och som konsekvens av beslut om uppstart av idrottsgymnasium i lokalerna kommer hela byggnaden att ses över och utredas för eventuella anpassningar för att bättre tjäna gymnasieverksamheten. Utöver Birgittaskolans verksamhet finns även Folkuniversitetet som hyresgäst i lokalerna. De delar som hyrs ut till dem inkluderas inte i den är lokalförsörjningsplanen eftersom det är en separat huvudman. Övriga anpassningar som är planerade är arbete med att förbättra inomhusmiljön. En så kallad "Steg 1" utredning är gjord och vissa förändringar i ventilationen har skett. Som en del i förbättringsarbetet

	<p>kommer det att installeras markiser för att minska uppvärmning av lokalerna på grund av solinstrålning.</p> <p>Utöver detta finns det även behov för uppdaterat skalskydd efter beslut från kommundirektören. Lejonfastigheter har ansvar för skalskydd enligt nämnda beslut.</p> <p>Under hösten 2020 blev det så kallade tandläkarhuset klart för inflyttning. Huset genomgick en totalrenovering och erbjuder två klassrum och två grupprum till Birgittaskolans verksamhet.</p>
Teknikringen	Nyproducerad 2022
Badhusgatan Centrum för vux	Utredning om denna lokal är tillräcklig pågår i samband med att ljudnivån utreds under hösten 2022 för närmare beslut om fortsatt verksamhet i lokalen.

- **Lokalernas ändamålsenlighet**

Se ovan. Gällande lokaler för praktisk verksamhet, styrs inriktningen av målgruppen och politisk vilja, vilket gör att det kan finnas behov framöver att bygga om eller förändra.

- **Pågående förändringar (ombyggnationer)**

Inget för vux förutom Teknikringen. Inga planerade ombyggnationer gällande Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen, se ovan Lokalernas ändamålsenlighet. Pågående lokalprojekt gällande Drottninggatan 45 kommer troligen beröra delar av Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen.

Typ av lokal	Yta per plats	Lokalkostnad per plats, belopp tkr	Nyttjande grad	Lokalkostnader /verksamhetens bruttokostnad	Energi-förbrukning per kvm	Total yta	Total årshyra
<b>Administrativ lokal</b> - Barnhemsgatan 2	24,2 kvm/plats	39 450	100%			6310 kvm	10 256 001
<b>Administrativ lokal samt individutveckling</b> - Nygatan 19	20,6 kvm/plats	40 570	85%			1858 kvm	3 650 945
<b>Praktiska arbetsmarknadsinsatser</b> - Dvärggatan	34 kvm/plats	26 470	97%			5008 kvm	3 865 049
<b>Administrativ lokal</b> - Storgatan 39D	26,47 kvm/plats	42 300	90%			450 kvm	719 327
<b>Utbildningslokaler</b> - Stationsgatan 18	Beräknas ej					368 kvm	570 192
<b>Utbildningslokaler</b> - ALG	Beräknas ej						
<b>Utbildningslokaler</b> - Birgittaskolan	Beräknas ej						
<b>Utbildningslokaler</b> - Teknikringen	Beräknas ej					3376 kvm	7 596 000
<b>Administrativa lokaler</b> - Badhusgatan 5	13,3 kvm/plats	32 130				400 kvm	964 008

Centrum för vux							
-----------------	--	--	--	--	--	--	--

### 3. Behovsbedömning (10 år framåt)

Nedan redogörs för genomförd behovsbedömningen utifrån nuläget med underlag från:

- **Befolkningsprognos/demografi**

Uppgift saknas

- **Utbyggnad/förtätning av staden (detaljplaner)**

Flytten av resecentrum kan påverka våra lokaler på Dvärggatan för praktiska arbetsmarknadsinsatser, då området troligen kommer att planeras om från industriområde till stadsområder/affärsområde. De kan även påverka planer att utöka lokaler i anslutning till befintlig lokal på Dvärggatan.

- **Markreservationer**

Påverkar ej, såvida det inte är kopplat till ovan, dvs utbyggnad/förtätning av staden.

- **Annat som kan påverka behovsutvecklingen**

Politiska beslut och den allmänna konjunkturen kan påverka både lokaler för arbetsmarknadsinsatser och lokaler för vuxenutbildning. Även beslut från statliga aktörer exempelvis Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan kan påverka. Utredningen gällande om Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningens myndighets och ledning/stabsfunktioner kan flytta till Drottninggatan 45 påverkar.

### 4. Lokalförsörjningsplan 10 År

- **Nybyggnation**

Ingen nybyggnation planeras.

- **Tillbyggnad/ombyggnad**

Ingen planerad ombyggnation för Vuxenutbildningen förutom Teknikringen, genomförs 2022. Ändrad inriktning för vår praktiska verksamhet, kan innebära ombyggnationer av lokaler. Eventuell plan på att ersätta Nygatan 19 med administrativa lokaler i nära samband med den praktiska verksamheten på Dvärggatan/Roxengatan kan påverka befintliga lokaler. Den nya placeringen av resecentrum kan påverka.

- **Avveckling**

2022 avslutar vi förhyrning på Apotekaregatan 13C och Ågatan 31 - och förtätar i befintlig lokal på Nygatan 19. Lokalen på Storgatan 39 D utreds 2022, då den inte uppfyller krav gällande arbetsmiljö och det finns ett läge att gå ur den. Avtalet förlängs ett år i taget. Om det öppnar sig en möjlighet att flytta verksamhet till Apotekaregatan 13 kommer den att utredas.

IAF:s långsiktiga plan gällande lokaler, bygger på att myndighet/ledning/stab kan flytta till Drottninggatan 45. Planerad flytt är Q3 2025. I det fallet kan verksamheten helt eller delvis gå ur lokalerna på Nygatan 19, och lokalisera medarbetare till närområdet till Dvärggatan/Roxengatan (där finns lokaler för praktiska arbetsmarknadsinsatser). Detta under förutsätter att bygglov kan erhållas, vilket beror på hur marken projekteras utifrån placeringen av Resecentrum.

Vuxenutbildningen gör sina omflytt redan 2022 när verksamheten flyttar till Teknikringen.

#### *Strategiskt utvecklingsuppdrag*

Integrations- och arbetsmarknadsförvaltningen har under 2022 genomfört sin kortsiktiga lokalplan från uppstarten av förvaltningen. Det innebär en flytt av medarbetare till Nygatan 19. Vi avslutade de två förhyrningar vi hade via UTB och Leanlink och istället samlokaliserade vi i egna befintliga lokaler. Det innebär att Nygatan 19 idag nyttjas mer effektivt och vi har sänkt nyckeltalet i lokalen från 28 kvm/medarbetare till 20,6 kvm /medarbetare. Siffran innehåller även ytor som delvis nyttjas för individutveckling och kan inte fullt ställas mot riktlinjen för administrativa lokaler,, men påvisar ändå en effektivisering. Effektiviseringen omfattar både yta, men även sänkta lokalkostnader. I strategin ingår införandet av "clean-desk" konceptet på de administrativa kontoren, vilket är ett första steg för att effektivare använda våra kontorsarbetsytor.

Vår förhoppning är att delar av våra verksamheter kommer att kunna flytta med till Drottninggatan 45 under 2025. Där projekteras lokaler med en hög grad av samverkan och flexibilitet.

De eventuella planerna på att utöka lokalerna på Dvärggatan ( praktisk arbetsmarknadsinsatser ) med administrativa lokaler, innefattar konceptet funktions/aktivitetsbaserat arbetssätt. Nyckeltalen för administrativa lokaler kommer uppfyllas.

