



## **Förhyrning av nya lokaler för Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

### **Förslag till beslut**

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att hyra 965 kvadratmeter kontorslokaler på Djurgårdsgatan 1 inom fastigheten Ekonomen 5 godkänns.
2. Tillkommande hyreskostnad finansieras inom befintlig budgetram.
3. Kommundirektören får i uppdrag att ta fram en plan för kommunens samlade behov av administrativa förvaltningslokaler att redovisas under våren 2019

### **Ärende**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hyr idag cirka 8700 kvadratmeter kontorsytor på Drottninggatan 45 – 47 inom fastigheten Egypten 15 och 17. Förutsättningar för att öka antalet arbetsplatser på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har under en längre tid utretts. Utredningen har landat i ett förslag om att knyta till oss kompletterande lokaler i närliggande fastighet på Djurgårdsgatan 1 (Ekonomen 5). Den kompletterande fastigheten består av 965 kvadratmeter kontorslokaler och ägs av Vasaparken AB. Ett av förvaltningens kontor kommer att flytta ut till fastigheten samtidigt som detta möjliggör omflyttningar i nuvarande hus som leder till en mer sammanhållen verksamhet och därmed ett effektivare arbetssätt. Det förbättrar också den arbetsmiljö som idag är problematisk när vi är tvingade att trycka in fler och fler personer i lokaler som inte är anpassade för detta. Detta är inte en långsiktig lösning utan hela förvaltningens lokalisering och lokalbehov behöver utredas i ett större perspektiv under den föreslagna avtalstiden.

Ett nytt femårigt hyresavtal tecknas för hela fastigheten. Kommunen tillträder den 1 september 2018. Tillkommande årshyra uppgår till cirka 1,5 mnkr. Tillkommande årshyra kommer från och med 2019 delvis finansieras genom att del av nuvarande hyreskontrakt sägs upp.

Kommundirektören har tidigare lyft frågan om en långsiktig enhetlig plan för kommunens samlade behov av administrativa lokaler för kommunens

förvaltningar. Denna plan bör svara på frågor som arbetssätt kopplat till yteffektivitet, samordning, fysisk placering mm. Detta arbete behöver nu intensifieras.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Förhyrning av nya lokaler för Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen,  
2018-08-17

## Bakgrund

En översyn av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler har genomförts. Översynen har omfattat utredning av nuvarande fastighets förutsättningar, påverkan på arbetsmiljö, förvaltningens behov här och nu och på sikt samt ekonomiska konsekvenser. I översynen har vi haft nära kontakt med representant för kommunens lokalförsörjning som svarat för att våra resonemang och slutsatser i utredningen har varit i linje med kommunens planer i övrigt.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hyr idag cirka 8700 kvadratmeter kontorsytor på Drottninggatan 45 – 47 inom fastigheten Egypten 15 – 17. Lokalerna är utformade som kontorsytor i form av cellkontor och där ytorna inte är anpassade för att möta dagens krav på effektiva och ändamålsenliga lokaler. Fastigheten som sådan har idag stora utmaningar vad gäller värme och ventilation vilket påverkar arbetsmiljön negativt. Ventilationen är inte anpassad för det antal medarbetare som idag sitter i huset. Vi har under flera års tid arbetat för att förtäta i befintliga rum, göra om arkivrum till arbetsrum och nyttjat konferensrum till arbetsplatser.

Med utgångspunkt i det som redan genomförts för att maximera antalet arbetsplatser har förvaltningen tittat vidare på möjligheten att ytterligare effektivisera kontorsytan utifrån idag gällande förutsättningar. Att fortsätta förtäta i nuvarande struktur har inte bedömts genomförbart med hänsyn till fastighetens begränsningar vad avser framförallt ventilation.

Möjligheten att bygga om befintligt hus har också utretts och är något som förvaltningen i grunden ser mycket positivt på. En ombyggnation skulle dock innebära stora ekonomiska åtaganden, en omfattande negativ påverkan på arbetsmiljön och ett rimligt antagande om avgörande produktionsbortfall. En modernisering av fastigheten för att möta krav på yteffektivitet, god arbetsmiljö och vision om att vara en attraktiv arbetsgivare skulle innebära mycket omfattande ingrepp i såväl inre struktur som tekniska installationer. Den typen av ombyggnation tar mycket lång tid och ställer höga krav på evakueringslösningar för att ens vara möjligt. Med hänsyn taget till dessa antagna konsekvenser och till behovet av en snabb och kostnadseffektiv lösning med minsta möjliga påverkan på arbetsmiljön så ser varken förvaltningen eller lokalförsörjningen detta som ett alternativ där vi står idag.

Kommundirektören har tidigare lyft frågan om en långsiktig enhetlig plan för kommunens samlade behov av administrativa lokaler för kommunens förvaltningar. Denna plan bör svara på frågor som arbetssätt kopplat till yteffektivitet, samordning, fysisk placering mm. Detta arbete behöver nu intensifieras.

Med hänsyn till nuvarande fastighets förutsättningar, påverkan på arbetsmiljö, förvaltningens behov och ekonomiska konsekvenser drar vi slutsatsen att det alternativ som kvarstår att utreda är kompletterande lokaler. När vi tittat på kompletterande lokaler har vi utgått från grundprinciperna att hålla förvaltningen så samlad som möjligt för att effektivisera arbetet och kunna samutnyttja resurser mellan de olika kontoren samt att kunna klara den planerade expansionen som följer av ett ökat byggande i kommunen. Vi har fört resonemang med flera hyresvärdar och tittat efter den mest ändamålsenliga lösningen i förhållande till alla ovan angivna parametrar. Bland annat har en dialog förts med Stångåstaden med anledning av kommande lokaler i Eddan men även på grund av att de behöver utrymma våra nuvarande lokaler i bostadsfastigheten på Egypten 17 för renovering/ombyggnation under 2019.

Utredningen har landat i att den mest ändamålsenliga lösningen är att knyta till oss kontorslokaler i nära anslutning till förvaltningens nuvarande placering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har fått erbjudande om att hyra en fastighet på Djurgårdsgatan 1 bestående av 965 kvadratmeter kontorslokaler som ägs av Vasaparken AB. Fastigheten har ett strategiskt läge med 2 minuters gångväg till stadshuset, nära till pendlingsmöjligheter och resterande del av förvaltningen sitter kvar rakt över gatan vilket ger oss möjlighet att samnyttja våra gemensamma resurser på ett smidigt sätt. Fastigheten är också inflyttningsklar och inga ombyggnationer behöver göras.

Vår rekommendation är att ett nytt femårigt hyresavtal tecknas för hela fastigheten med en tillkommande årshyra på cirka 1,5 mnkr. Kommunen tillträder 965 kvm per den 1 september 2018. Under hyresperioden är förvaltningens förhoppning att kommunens arbete med den kommungemensamma lokalförsörjningsstrategin fortsätter och att vi kan hitta en mer långsiktig lösning för förvaltningens lokalisering och lokalbehov.

Enligt kommunens lokalstyrningsregler ska Kommunstyrelsen godkänna tecknandet av hyreskontrakt där hyrestiden överstiger 5 år eller om den årliga hyran överstiger 1 mnkr.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den nya årshyran på cirka 1,5 mnkr får helårseffekt från och med 2019. En del av finansieringen sker genom att kommunen i samförstånd med Stångåstaden säger upp mindre ändamålsenliga kontorslokaler i bostadsfastigheten Egypten 17 som uppgår till cirka 0,6 mnkr. Årshyran finansieras inom förvaltningens budgetramar som från och med årsskiftet kommer att fördelas på Samhällsbyggnadsnämnden och på Bygg-och miljönämndens internbudget.

## **Kommunala mål**

En kommun med bra arbetsvillkor

Linköpings kommun har goda arbetsplatser, där varje medarbetare känner arbetsglädje och stolthet, har inflytande och delaktighet. Innovativt arbete ska främjas för att för utveckla verksamheterna och stärka kommunens attraktivitet som arbetsgivare. Kommunens arbetsplatser ska kännetecknas av jämställdhet, mångfald och goda arbetsvillkor, där medarbetare behandlas lika och ges lika möjligheter att utvecklas.

## **Samråd**

Samråd har skett med ekonomidirektören samt kommunens lokalstrateg som tillstyrker förslag till beslut.

## **Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet**

Information har lämnats enligt 19§ medbestämmandelagen.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Reidar Danielsson

Beslutet skickas till:  
Lokalstrateg  
Miljö- och  
samhällsbyggnadsförvaltningen