



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, hyra av lokaler

Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens får som kortsiktig lösning hyra lokaler motsvarande ca 45 arbetsplatser.
2. Tillkommande hyreskostnad finansieras inom befintlig budgetram.

Ärende

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hyr idag kontorsytor på Drottninggatan 45 – 47 inom fastigheten Egypten 15 och 17. Från och med den 1 januari 2019 är hyresavtalet med Stångåstaden (Egypten 17) uppsagt och de 25 medarbetare som idag sitter där, behöver arbetsplatser. Till detta kommer ett antal arbetsplatser som behövs till nya anställda. Det finns ett totalt behov inom förvaltningen av ca 45 arbetsplatser.

Under perioden 2014 – 2018 har förtätning skett av lokalerna med 56 stycken nya arbetsplatser. Möjlighet till ytterligare förtätning av arbetsplatser är minimal och endast med ett fåtal platser utspridda på tre våningsplan. Ventilationen är inte anpassad efter verksamhetens behov, vilket redan innebär stora problem och inverkar menligt på arbetsmiljön.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att ett treårigt hyresavtal kan tecknas, med möjlighet till förlängning. Detta är en kortsiktig lösning för förvaltningen. Under hyresperioden är förvaltningens förhoppning att kommunens arbete med den kommungemensamma lokalförsörjningsstrategin fortsätter och att det går att hitta en mer långsiktig lösning för förvaltningens lokalisering och lokalbehov

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Hyra av lokaler för Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, 2018-10-29

Bakgrund

En översyn av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens lokaler har tidigare genomförts. Översynen omfattade utredning av nuvarande fastighets förutsättningar, påverkan på arbetsmiljö, förvaltningens behov här och nu och på sikt. Förvaltningen hade i översynen nära kontakt med representant för kommunens lokalförsörjning.

Det framkom då att fortsätta förtäta i nuvarande struktur inte bedömdes motsvara behov av antalet arbetsplatser och en god arbetsmiljö. Ett förslag togs därför fram av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen om att förhyra ytterligare lokaler i närliggande fastighet. Ett av kontoren skulle flytta dit samtidigt som omflyttning skulle ske inom befintlig fastighet. Detta var tänkt att leda till en mer sammanhållen verksamhet och ett effektivare arbetssätt med att kunna samutnyttja resurser mellan de olika kontoren samt att kunna klara den planerade expansionen som följer av ett ökat byggande i kommunen. Förhyrningen vart tänkt att gälla i 5 år, i avvaktan på en långsiktig plan för kommunens administrativa lokaler. Enligt kommunens lokalstyrningsregler ska kommunstyrelsen godkänna tecknandet av hyreskontrakt där hyrestiden överstiger 5 år eller om den årliga hyran överstiger 1 mnkr. Ärende hanterades på kommunstyrelsen 2018-09-18 § 341 och beslutet blev avslag på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag om förhyrning av lokaler.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hyr idag cirka 8 700 kvadratmeter kontorsytor på Drottninggatan 45 – 47 inom fastigheten Egypten 15 – 17. Fastighet ovan jord är 6 707 m² varav 5 467 m² används till arbetsrum, pausrum, korridorer, wc, duschar samt entréer. Till konferensrum åtgår 1 210 m² och 30 m² förhyrs av kommunens företagsservice. Lokalerna är utformade som kontorsytor i form av cellkontor, vilka varierar i storlek mellan 8 m² – 22 m². Cellkontorens storlek begränsar möjlighet till effektivt nyttjande. Hyresvärdar är Lejonfastigheter och Stångåstaden.

Från och med den 1 januari 2019 är hyresavtalet med Stångåstaden uppsagt och hyresvärden påbörjar då renovering av sin fastighet. Dessa kontorslokaler finns i bostadsfastigheten Egypten 17. De 25 medarbetare som idag sitter där, behöver arbetsplatser. Till detta kommer ett antal arbetsplatser som behövs till nya anställda. Det finns ett totalt behov inom förvaltningen av ca 45 arbetsplatser.

Möjlighet till ytterligare förtätning av arbetsplatser är minimal och endast med ett fåtal platser utspridda på tre våningsplan. Vid beräkning av delning av rum så är utgångsläget 8 m² per arbetsplats. De utspridda tillskapade arbetsplatserna på tre olika våningsplan motsvaras inte av det behov som verksamheten har av sammanhållna kontor och arbetsgrupper

Under perioden 2014 – 2018 har förtätning skett av lokalerna med 56 stycken nya arbetsplatser. Detta har åstadkommit genom

- Förtätning i 27 stycken arbetsrum med en eller flera arbetsplatser.
- Tre omgjorda konferensrum (Nutiden, Egypten och Luxor) till arbetsrum.
- Ombyggnation av en öppen mötesyta (Mötesplatsen på plan 200) till arbetsrum.
- Nybyggnation av ett arbetsrum på bottenvåning hus F (Framtiden).
- Två omgjorda arkivrum till arbetsrum (hus F plan 300).

Lokalerna består av fyra huskroppar och 5 våningsplan. De olika huskropparna har olika aggregat. Ventilationen är inte anpassad efter verksamhetens behov, vilket redan innebär stora problem och har så varit de senaste åtta åren. Ytterligare förtätning innebär större ansträngning på ventilationssituationen samt inverkar menligt på arbetsmiljön.

Frågan kring ventilation har varit uppe på förvaltningens lokala skyddskommitté ett antal gånger under årens lopp. Skyddsombuden har haft synpunkter och då utifrån arbetsmiljön. Förvaltningens lokalansvarige har förmedlat behovet till hyresvärdens förvaltare. När det gäller förvaltningens kontakter med hyresvärd så har dessa försvårats av byte av deras förvaltare, vilket inneburit att någon kontinuitet i arbetet med förbättrad ventilation tidvis avstannat helt. Tyvärr har åtgärder inte vidtagits som motsvarar behovet och det avser både cellkontor och konferensdel.

Från och med den 1 januari 2019 finns alltså ett akut behov av arbetsplatser. Därför föreslås att ett treårigt hyresavtal kan tecknas, med möjlighet till förlängning. Detta är en kortsiktig lösning för Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Under hyresperioden är förvaltningens förhoppning att kommunens arbete med den kommungemensamma lokalförsörjningsstrategin fortsätter och att det går att hitta en mer långsiktig lösning för förvaltningens lokalisering och lokalbehov.

Ekonomiska konsekvenser

En del av finansieringen sker genom att kommunen i samförstånd med Stångåstaden sagt upp lokaler, motsvarande cirka 0,6 mnkr. Årshyra enligt tidigare beräkning (KS 2018-09-18 § 341) finansieras inom budgetram. Ny årshyra är ännu inte känd, då förvaltningen inte har någon aktuell lokal med hyressättning. Då ärendet har sin utgångspunkt i en arbetsmiljöfråga kan viss omprioritering behöva göras inom kommande årsbudget.

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

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Madeleine Bergström, lokalstrateg
Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen